

# CFIG

**CFIG SE**

Základní prospekt pro dluhopisový program  
v maximální celkové jmenovité hodnotě **1 000 000 000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt dluhopisů („**Prospekt**“) vydávaných v rámci dluhopisového programu („**Program**“) společnosti CFG SE se sídlem Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 291 38 680, LEI: 315700P49FDKAB130531, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou H 166 („**Emitent**“). Na základě dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů („**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů v rámci Programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání Programu, během níž může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let, přičemž program byl schválen představenstvem Emitenta 30. 7. 2021.

Pro každou Emisi v rámci Programu připraví Emitent zvláštní dokument představující konečné podmínky nabídky Dluhopisů („**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení Evropského 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**“). Konečné podmínky budou vždy obsahovat doplněk Programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Programu obsažených v tomto Prospektu („**Doplněk programu**“) ve smyslu § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), přičemž v Doplněku Programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise, způsob jejich vydání, výnos, emisní kurz, data výplaty výnosů, datum či data splatnosti jmenovitých hodnot Dluhopisů a další doplňující informace vyžadované právními předpisy pro veřejnou nabídku dluhopisů. Konečné podmínky budou Emitentem vždy uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.cfgse.com](http://www.cfgse.com) v sekci *Pro investory*.

Konečné podmínky společně s tímto Prospektem tvoří dohromady prospekt příslušné Emise. Konečné podmínky budou ve smyslu čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny a podány k uložení Emitentem České národní bance vždy před počátkem veřejné nabídky příslušné Emise.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, jež by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídkového období, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Prospektu, přičemž každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Dluhopisy budou vydávány na základě veřejné nabídky a budou nabízeny investorům v České republice v souladu s příslušnými právními předpisy. Emitent **nemá** v úmyslu vydávat Dluhopisy, které by měly být přijaty na evropském regulovaném trhu.

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 sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takové sražky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené 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 o prospektu. Datum vypracování Prospektu je 22. 8. 2023.

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“) č. j. 2023/108316/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00028/CNB/572 ze dne 24. 8. 2023, které nabylo právní moci dne 29. 8. 2023. 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 Dluhopisů. Schválení tohoto Prospektu by nemělo být chápáno jako podpora Emitenta a jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem prospektu, ze strany ČNB. Potenciální investoři by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů.

**Tento Prospekt pozbude platnosti po uplynutí dvanácti měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o jeho schválení, tj. dne . Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Prospektu.**

*Tento Prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoliv Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě dodatků k němu a na základě Konečných podmínek příslušné Emise.*

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

V souvislosti se současným válečným konfliktem na Ukrajině mohou být některé informace uvedené v tomto prospektu předmětem změn v závislosti na vývoji těchto situací 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 těmito skutečnostmi, které by mohly negativně ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku schválení Prospektu do skončení veřejné nabídky Dluhopisů, bude vyhotoven dodatek k tomuto Prospektu.**

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je základním prospektem dluhopisů ve smyslu čl. 8 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**“). Tento Prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro všechny jednotlivé Emise vydávané v rámci Programu (viz kapitolu „Společné emisní podmínky“).*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí 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 jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Programu vydány, by měli zvážit svá investiční rozhodnutí na základě informací uvedených v tomto Prospektu, v jeho případných dodatcích a v Konečných podmínkách dané Emise. V případě rozporu informací uvedených v Prospektu a v jeho případných dodatcích platí vždy naposledy 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 rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoliv jiné prohlášení nebo informaci o Emitentovi, Programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu, jeho dodatcích a v jednotlivých Konečných podmínkách. 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. Tyto informace mohou být upřesněny či doplněny v dodatku k Prospektu nebo prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.*

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

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, 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.*

*Tento Prospekt, jeho případné dodatky, jednotlivé Konečné podmínky, jakož i ostatní dokumenty týkající se Emitenta uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici všem zájemcům bezplatně v elektronické podobě na internetových stránkách skupiny CFG www.cfgse.com v sekci „Pro investory“, příp. na požádání od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta.*

*Není-li uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů v účinném znění. 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.*

*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.....	4
I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU .....	8
II. RIZIKOVÉ FAKTORY .....	10
II.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	10
II.2 Rizikové faktory ve vztahu k Dluhopisům .....	16
III. PODMÍNKY NABÍDKY .....	17
IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA .....	18
V. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM.....	19
VI. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU .....	20
VII. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY .....	21
VII.1 Obecná charakteristika dluhopisů .....	21
VII.2 Datum a způsob emise, dodatečná lhůta k upisování, emisní kurz.....	22
VII.3 Status Dluhopisů .....	23
VII.4 Výnos .....	23
VII.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	24
VII.6 Platební podmínky .....	25
VII.7 Zdanění .....	27
VII.8 Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti .....	27
VII.9 Promlčení .....	29
VII.10 Schůze .....	29
VII.10.1 Působnost a svolání schůze .....	29
VII.10.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní .....	30
VII.10.3 Průběh schůze; rozhodování schůze.....	30
VII.10.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů.....	31
VII.10.5 Zápis z jednání.....	31
VII.11 Změny emisních podmínek .....	32
VII.12 Administrátor.....	32
VII.13 Oznámení .....	32
VII.14 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů .....	32
VIII. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....	33
IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	40
IX.1 Statutární auditor.....	40
IX.2 Rizikové faktory .....	40

IX.3	Údaje o Emitentovi .....	40
IX.4	Činnosti a předmět podnikání Emitenta a dceřiných společností .....	42
IX.5	Hlavní trhy Emitenta.....	48
IX.5.1	Hlavní trhy CFGI Credit a.s. ....	48
IX.5.2	Hlavní trhy CFGI Real Estate a.s. ....	48
IX.5.3	Hlavní trhy CFGI Arts a.s. ....	49
IX.5.4	Hlavní trhy CFGI Broker a.s. ....	50
IX.5.5	Hlavní trhy CFGI Investment a.s.....	50
IX.5.6	Hlavní trhy CFGI E-Commerce a.s. ....	51
IX.5.7	Hlavní trhy CFGI Debt a.s.....	51
IX.5.8	Hlavní trhy CFGI Financial a.s. ....	52
IX.5.9	Hlavní trhy CFGI Private Jets a.s. ....	52
IX.6	Vybrané finanční údaje .....	52
IX.7	Organizační struktura.....	54
IX.8	Informace o trendech .....	54
IX.8.1	Trendy CFGI Credit a.s. ....	54
IX.8.2	Trendy CFGI Real Estate a.s. ....	55
IX.8.3	Trendy CFGI Arts a.s. ....	57
IX.8.4	Trendy CFGI Broker a.s. ....	57
IX.8.5	Trendy CFGI E-Commerce a.s.....	57
IX.8.6	Trendy CFGI Debt a.s. ....	58
IX.9	Prognózy a odhady zisku .....	58
IX.10	Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta .....	58
IX.11	Důležité dokumenty .....	58
X.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČR .....	58
X.1	Úrok .....	59
X.2	Zisky a ztráty z prodeje.....	60
X.3	Devizová regulace.....	60
XI.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVÍ.....	61

## I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Programu oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise Dluhopisů. Celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání Programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Program schválilo představenstvo Emitenta dne 30. 7. 2021. Pro každou Emisi v rámci Programu připraví Emitent Konečné podmínky jako zvláštní dokument, který bude odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v tomto Prospektu, čímž blíže stanoví podmínky dané Emise. V konečných podmínkách bude určena zejména jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise, způsob vydání Dluhopisů, jejich výnos a emisní kurz, data výplaty výnosů, data splatnosti jmenovité hodnoty a další specifické podmínky spojené s veřejnou nabídkou Dluhopisů.

<b>Emitent</b>	CFIG SE, sídlem Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 291 38 680, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským úřadem v Hradci Králové, sp. zn. H 166
<b>Osoby nabízející Dluhopisy</b>	Emitent nebo jiná osoba uvedená v Doplnku Programu
<b>Administrátor</b>	Činnost administrátora a agenta pro výpočty zajišťuje Emitent, není-li v Konečných podmínkách uvedena jiná osoba.
<b>Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů</b>	1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých)
<b>Doba trvání Programu</b>	10 let ode dne zřízení Programu, tj. ode dne 30. 7. 2021.
<b>Splatnost Dluhopisů</b>	Bude určena v Doplnku Programu.
<b>Měna Dluhopisů</b>	CZK (koruna česká)
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu</b>	Bude určena v Doplnku Programu.
<b>Status Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
<b>Zajištění Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné.
<b>Způsob stanovení výnosu</b>	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou.
<b>Výnosové období</b>	Bude určeno v Doplnku programu.
<b>Podoba Dluhopisů a způsob vypořádání obchodu</b>	Dluhopisy budou vydávány jako zaknihované cenné papíry nebo cenné papíry na řad. Tyto budou zapsány na majetkový účet investora u Centrálního depozitáře cenných papírů ve lhůtě stanovené v Doplnku programu.
<b>Emisní kurz</b>	Emisní kurz, resp. cena, za kterou bude možné Dluhopisy v rámci veřejné nabídky koupit, případně způsob jejich určení, a lhůta pro jejich splacení budou stanoveny v Doplnku programu.
<b>Rozhodné právo</b>	Veškerá práva a veškeré povinnosti vyplývající z Dluhopisů, vč. mimosmluvních závazkových vztahů, se budou řídit právním řádem České republiky.
<b>Možnost předčasného splacení</b>	Emitent má právo za podmínek a okolností uvedených ve Společných emisních podmínkách Dluhopisy předčasně splatit. Vlastníkovi Dluhopisů právo na předčasné splacení nepřísluší.
<b>Omezení převoditelnosti</b>	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.



**Obchodování Dluhopisů  
na regulovaném trhu**

**Způsob použití výnosů**

Dluhopisy nebudou obchodovány na evropském regulovaném trhu.

Výnosy z Programu Emitent využije primárně k financování vlastní činnosti, tedy k financování investic do prozatím nespécifikovaných investičních projektů či k akvizicím nových společností, které by svým předmětem podnikání přispěly k synergiím skupiny jako celku. Sekundárně Emitent využije výnosy z Programu k podpoře dceřiných společností (s výjimkou společnosti CFG Credit a.s. jakožto poskytovatele spotřebitelských úvěrů, CFG Financial a.s., jakožto zprostředkovatele spotřebitelských úvěrů a společností CFG Debt a.s. a CFG Broker a.s. jakožto poskytovatele a zprostředkovatele finančních služeb, které jsou financovány primárně z vlastních zdrojů).

## 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 koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o 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. 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 jakékoliv 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:

#### Úvěrové riziko

Emitent kromě financování vlastní investiční činnosti hodlá finanční prostředky získané vydáním Dluhopisů v rámci Programu sekundárně využít také k finanční podpoře dceřiných společností formou úvěrů či zápůjček. Tyto úvěry a zápůjčky pak dceřiné společnosti využijí k vlastním investicím souvisejícím s jejich příslušným předmětem podnikání specifikovaným v článku IX.5 tohoto Prospektu. S tímto způsobem financování ovšem souvisí riziko, že daná dceřiná společnost nebude jednat v souladu s uzavřenou smlouvou a nebude plnit svůj závazek k vrácení zápůjčky či úvěru a zaplacení úroku, a to buď v důsledku nevýhodné investice, nebo jiného faktoru. V takových případech nemůže Emitent vyloučit, že nedojde k výpadku jeho příjmů a ohrožení likvidity nutné k plnění dluhů plynoucích z Dluhopisů.

Současné hodnoty poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem k datu prospektu:

- CFG Credit a.s. – úvěr ve výši 55 934 tis. Kč
  - Splatnost 31.12.2030
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- CFG E-Commerce a.s. – úvěr ve výši 3 865 tis. Kč
  - Splatnost 31.12.2030
  - Bezúročné
- CFG Debt a.s. – úvěr ve výši 16 904 tis. Kč
  - Splatnost 31.12.2030
  - Bezúročné

Žádné z výše uvedených úvěrů nejsou po splatnosti a jsou splatné ke konci roku 2030.

Upozornění: Emitent ani žádná jiná společnost ze skupiny CFG nebude po schválení Prospektu poskytovat vytěžené peněžní prostředky z nabídky cenných papírů pro veřejnost společností CFG Credit a.s., CFG Financial a.s., CFG Broker a.s. a CFG Debt a.s.

Výše uvedené úvěry pro společnosti CFG Credit a CFG Debt byly financovány z jiných zdrojů než z výtěžků peněžních prostředků z nabídky cenných papírů pro veřejnost. Konkrétně šlo o zdroje z výdělečné činnosti Emitenta, těchto společností a bankovního skupinového financování. Na financování byly využity zisky Emitenta ve výši 21 mil Kč a dále pak bankovní úvěr od společnosti Raiffeisenbank a.s. ve výši necelých 90 mil Kč, který byl čerpaný společností CFG Real Estate. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole IX.4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta a dceřiných společností.

Z úvěrů poskytnutých Emitentem dceřiným společnostem je vzhledem ke své velikosti a dlouhodobosti pouze jeden úvěr úročný. Jedná se o úvěr vůči společnosti CFG Credit a.s., kde je aktuálně nastavena úroková sazba 8,36 % p. a., která bude reflektovat změny ve vyhlášených sazbách ČNB a bude odpovídat tržní úrokové sazbě která je sjednána u skupinového úvěru od společnosti Raiffeisenbank a.s. a je zafixována na výše uvedené hodnotě do roku 2025. Ostatní úvěry dceřiným společnostem jsou v tuto chvíli bezúročné, kdy jde o formu podpory dceřiných společností ze strany mateřské společnosti. Splatnost všech výše uvedených úvěrů je 31.12.2030.

Ke skupině a potažmo k Emitentovi se následně vztahují i úvěry poskytnuté dceřiným společnostem. Ty k datu prospektu činí:

- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 18 599 tis. Kč.
  - Splatnost 30.04.2041 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 4.49 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 98 400 tis. Kč.
  - Splatnost 31. 08. 2027 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 6.99 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od Raiffeisenbank a.s. kdy současná jistina činí 87 986 tis. Kč.
  - Splatnost 01. 07. 2028
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- Bankovní úvěr určený pro CFG Real Estate na financování firemních automobilů má zbývající hodnotu 6 478 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý závazek s různými daty splatnosti, které jsou odvozeny od jednotlivých nákupů automobilů. Konkrétně z osmi pořízených vozidel bude vozidlo s nejbližší splatností doplaceno do 4. ledna 2026 a naopak vozidlo s nejpozdější splatností bude doplaceno do 12. dubna 2027.
- Dluhopisová emise vydaná společností CFG Real Estate, kdy se upsalo 6 025 tis. Kč a splatnost dluhopisu je 30. 06. 2026.
- Zápůjčky od dvou investorů pro CFG Credit a.s. v celkové hodnotě 2 600 tis. Kč, kdy se jedná o krátkodobé závazky.

### **Riziko nadměrného zadlužení spojeného s přijetím financování**

Emitent financuje své podnikání nejen prostřednictvím Programu, ale také z jiných zdrojů, jako jsou zápůjčky a platforma Bondster. Platforma Bondster se specializuje na propojování investorů s důvěryhodnými poskytovateli úvěrů, což představuje alternativní formu financování. Jejím principem je umožnit investorům investovat do poskytnutých úvěrů a tím získávat úroky, zatímco úvěrová společnost získává potřebný kapitál.

Pro lepší pochopení lze uvést příklad: Emitent poskytl v minulosti úvěr, který není doteď splacený, tento úvěr nabídl na platformě Bondster k proinvestování. Úvěr investory zaujal a ti do něho zainvestovali. Platforma následně tuto investici přeposlala úvěrové společnosti – Emitentovi, který bude následně zasílat platby na splacení dané investice tak, jak ho bude splácet dlužník. Vzhledem k holdingové struktuře je potřeba vzít v úvahu i financování dceřiných společností. Zde se primárně jedná o bankovní úvěry pro společnost CFG Real Estate. Zadlužení Emitenta a jeho dceřiných společností je následující:

Stav zadlužení Emitenta k datu prospektu:

- zápůjčky od investorů –276 645 tis. Kč – z čehož 145 750 tis. Kč jsou dlouhodobé závazky a 130 895 tis. Kč jsou krátkodobé
- dluhy vůči dceřiným společnostem – 81 902 tis. Kč – jedná se o dlouhodobé závazky
  - 63 269 tis. Kč vůči CFG Real Estate a.s.
  - 1 950 tis. Kč vůči CFG Investment a.s.
  - 2 485 tis. Kč vůči CFG Broker a.s.
  - 10 273 tis. Kč vůči CFG Arts a.s.
  - 1 955 tis. Kč vůči CFG Financial a.s.
  - 1 970 tis. Kč vůči CFG Private Jets a.s.
- výtěžek z dluhopisových emisí 74 900 tis. Kč – jedná se o dlouhodobé závazky
- Financování skrze platformu BONDSTER Marketplace s.r.o., kdy výtěžek k datu prospektu činí 2 162 tis. Kč a jedná se primárně o dlouhodobé závazky
- vlastní kapitál: 436 356 tis. Kč

Stav zadlužení dceřiných společností k datu prospektu:

- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 18 599 tis. Kč.

- Splatnost 30.04.2041 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
- Úroková sazba 4.49 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 98 400 tis. Kč.
  - Splatnost 31. 08. 2027 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 6.99 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od Raiffeisenbank a.s. kdy současná jistina činí 87 986 tis. Kč.
  - Splatnost 01. 07. 2028
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- Bankovní úvěr určený pro CFG Real Estate na financování firemních automobilů má zbývající hodnotu 6 478 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý závazek s různými daty splatnosti, které jsou odvozeny od jednotlivých nákupů automobilů. Konkrétně z osmi pořízených vozidel bude vozidlo s nejbližší splatností doplaceno do 4. ledna 2026 a naopak vozidlo s nejpozdější splatností bude doplaceno do 12. dubna 2027.
- Dluhopisová emise vydaná společností CFG Real Estate, kdy se upsalo 6 025 tis. Kč a splatnost dluhopisu je 30. 06. 2026.
- Zápůjčky od dvou investorů pro CFG Credit a.s. v celkové hodnotě 2 600 tis. Kč, kdy se jedná o krátkodobé závazky.

V důsledku kombinace různých druhů a způsobů financování se může stát, že se Emitent dostane do situace nadměrného zadlužení. Takové nadměrné zadlužení může mít za následek nedostatek peněžních prostředků k úhradě dluhů z Dluhopisů, což představuje významné riziko pro investory.

### **Riziko ztrátovosti investic**

Emitent hodlá peněžní prostředky z Dluhopisů vedle akvizování nových společností a případné podpory dceřiných společností využít také k vlastním investicím do nemovitostí a obdobných aktiv, příp. jiných investičních projektů a příležitostí. K datu Prospektu však Emitent nerozhodl o konkrétním použití výtěžku z emisí v rámci dluhopisového programu a nemá žádný konkrétní záměr jeho použití. V souvislosti s investicemi může dojít k nesprávnému vyhodnocení rizik investice či se v důsledku na Emitentovi nezávislého faktoru stanou jeho investice ztrátové. V důsledku toho pak může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet dluhy plynoucí z Dluhopisů.

### **Riziko spojené s vysokou inflací**

Od začátku roku 2020 se setkáváme s řadou proinflačních tlaků. Nejprve to byla pandemie Covid-19, která se objevila na začátku roku 2020 a způsobila snížení úrokových sazeb a vládní záchranné balíčky, což vedlo k první vlně proinflačních tlaků. Poté následovalo napadení Ukrajiny Ruskem a následné sankce, což způsobilo nárůst cen komodit, které jsou klíčovými stavebními kameny veškeré produkce. Tento nárůst cen energií se postupně projevil v růstu cen potravin, dopravy a dalších položek. Česká národní banka (ČNB) se následně snaží dostat inflaci pod kontrolu prostřednictvím svého mandátu a používá k tomu úrokové sazby. Zvyšování těchto sazeb způsobilo zdražování úvěrů. Kombinace těchto faktorů od roku 2020 vedla ke zvyšování cen zboží a služeb a zároveň k růstu úrokových sazeb úvěrů, což má negativní dopad na finanční bilanci obyvatelstva a firmy. Tyto okolnosti mají určitý efekt na podnikání Emitenta, vzhledem k tomu, že jeho podnikání je založeno na bázi koordinace dceřiných společností.

Proto je potřeba zmínit riziko spojené s vysokou inflací ve vztahu ke spol. CFG Real Estate a.s., který podniká v oblasti výkupů nemovitostí a následného prodeje se ziskem, přičemž vyšší inflace může v této oblasti způsobit nižší poptávku po nemovitostech, z důvodu vyšších výdajů, což by přineslo nižší zisky společnosti, což by v důsledku ovlivnilo Emitenta.

V souvislosti s tím je nutné zmínit, že vyšší inflace a s ní spojené vyšší životní náklady mohou mít negativní vliv na platební morálku, což by mohlo negativně ovlivnit příjem CFG Credit a.s. a CFG Debt, což by přenesené mělo vliv na Emitenta a jeho schopnost splácet. Obě tyto společnosti podnikají v oblasti správy pohledávek a jejich výnosy jsou přímo závislé na stavu dlužníků a jejich platební morálce. Vysoká inflace způsobuje nižší zůstatek financí pro domácnosti, a to by mohlo mít negativní důsledek na ziskovosti těchto dceřiných společností. Tyto rizikové faktory jsou známy, a proto je v obou společnostech přístupováno k přísnému řízení daného rizika a tlaku

na minimalizaci negativních důsledků. Společnosti zejména tlačí na proklientský přístup, kdy se snaží s klienty domluvit na individuálních podmínkách specifických přímo pro konkrétní situaci daných klientů. Dále pak tlak na minimalizace fixních nákladů spojených s dílčími procesy uvnitř společností. A v neposlední řadě také přísnější vyhodnocování nových případů.

### **Riziko spojené s ruskou agresí na Ukrajině**

Ruská agrese na Ukrajině představuje riziko pro emitenta a jeho dceřiné společnosti z několika důvodů. Lze říci, že vzbuzuje nejistotu a strach o budoucnost obyvatel, což může vést ke snížení poptávky po službách a produktech nabízených v rámci celé skupiny. Dále je s ruskou invazí na Ukrajině spojeno přerušení dodavatelských řetězců, nedostatek produktů a služeb, což se dále promítá, jak už bylo zmíněno například do cen komodit a následně inflace a úrokových sazeb, což ovlivňuje emitenta. Tato rizika jsou významným způsobem provázána a nedá se rozlišit, které má na emitenta, jaký vliv. Ruská agrese na Ukrajině přispěla k růstu cen, který je popsán v bodě s inflací. Z dosavadního pozorování Emitenta má ruská agrese na Ukrajině zásadní vliv na příliv nových investorů. Každý se začal bát o své úspory a investoři mají své finance raději na svých účtech než v jakýchkoliv investičních nástrojích. Řečeno konkrétně v číslech, tak za rok 2022, který byl významně poznamenán dopady ruské agrese, bylo investováno do společnosti 45,6 mil. Kč, což je přibližně o 59 % méně, než v roce 2021. Samozřejmě nelze konkrétně určit, jaký podíl na tom má ruská agrese vůči ostatním aspektům, které se mohly udát, nicméně vliv této události na financování skupiny je nesporný. Z tohoto důvodu Emitent a dceřiné společnosti toto období využívají k restrukturalizaci svého dluhu se snahou o diverzifikaci od individuálního financování fyzickými osobami směrem k bankovnímu financování.

### **Operační riziko**

V důsledku úmyslu či neúmyslné chyby zaměstnance může dojít k selhání a následnému poškození Emitenta, a to jak z hlediska finančního, tak v jiných ohledech. Ačkoliv v některých případech je zaměstnanec alespoň částečně povinen tuto škodu nahradit, nicméně nelze vyloučit, že Emitentovi bude způsobena významná újma v takovém rozsahu, ve kterém bude omezena jeho schopnost dostát splatným závazkům z Dluhopisů.

### **Riziko snížení finanční výkonnosti**

Emitent převedl veškeré činnosti vztahující se k poskytování nových spotřebitelských úvěrů na CFG Credit a. s a ostatní dceřiné společnosti a sám spravuje zejména dobíhající portfolio úvěrů, což v současnosti tvoří hlavní složku, okolo 80 %, jeho hospodářských výsledků. Zbývající část je tvořena dobíhajícím portfoliem realitního a dalších portfolií ostatních dceřiných společností. Emitent se tak stává čistě holdingovou společností, a proto bude postupně docházet ke snížení hospodářského výsledku Emitenta.

## Riziko závislosti Emitenta na finančních výsledcích dceřiných společností

V souvislosti s převedením hlavní výdělečné činnosti Emitenta na spol. CFG Credit a.s. se nachází Emitent v situaci, kdy je zcela závislý na hospodářských výsledcích dceřiných společností, které se vedle výnosů z dluhopisového programu budou podílet v případě nutnosti na financování Emitenta. Vzhledem k tomu, že dceřiné společnosti jsou převážně nově založené a jejich činnost buď ještě nezačala, nebo je prováděna v omezeném rozsahu, není jisté, zda budou generovat dostatečný zisk, kterým by Emitenta financovaly, a tak může dojít k situaci, kdy Emitent nebude schopen závazky z dluhopisového programu splácet. Většina společností ze skupiny také nemá k dispozici žádné relevantní finanční údaje, s výjimkou spol. CFG Credit a.s. a CFG Real Estate a.s. a CFG Debt a.s., které jsou uvedeny níže v kapitole IX.4 tohoto Prospektu.

Data vzniku jednotlivých dceřiných společností:

- CFG Credit a.s.: 20. srpna 2020
- CFG Real Estate a.s.: 20. srpna 2020
- CFG Debt a.s.: 13. května 2021
- CFG Arts a.s.: 26. října 2020
- CFG Broker a.s.: 13. května 2021
- CFG Investment a.s.: 13. května 2021
- CFG E-Commerce a.s.: 13. května 2021
- CFG Financial a.s.: 29. června 2022
- CFG Private Jets a.s.: 29. září 2022

## 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 podobné 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, investicích, 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.

## Rizika vztahující se k dceřiným společnostem významná pro skupinu jako celek

### Riziko spojené s nižší poptávkou po úvěrech

CFG Credit a.s., jakožto nejvýznamnější společnost celé skupiny je závislá na poptávce po úvěrech a schopnosti klientů splácet své závazky včetně příslušenství. Pokud by se poptávka snížila, pak by se to po nějaké době, z důvodu setrvačnosti těchto procesů mohlo projevit v postupném poklesu příchozího cash-flow do společnosti. Vývoj objemu poskytnutých úvěrů CFG Credit je možné ilustrovat na základě počtu aktivních úvěrů ke konci jednotlivých kvartálů od začátku podnikání CFG Credit.

Na konci kvartálu 12/2021 bylo 1 084 aktivních úvěrů v hodnotě 77 mil. Kč, na konci 03/2022 bylo 1 731 aktivních úvěrů v hodnotě 137 mil. Kč, na konci 06/2022 jich bylo 2 340 v hodnotě 179 mil. Kč, na konci 09/2022 jich bylo 2 987 v hodnotě 239 mil. Kč, na konci 12/22 jich bylo 3 435 v hodnotě 275 mil. Kč, na konci kvartálu 03/2023 bylo 3 233 aktivních úvěrů v hodnotě 268 mil. Kč a k poslednímu ukončenému 06/2023 bylo 3 521 aktivních úvěrů v hodnotě 266 mil. Kč. Pro lepší názornost je vhodné doplnit, že za aktivní úvěry se považují pouze úvěry řádně splácené, například úvěry, které jsou v upomínkovacím procesu, se mezi ně neřadí. Toto riziko Společnost řídí úpravou pravidel při schvalování daných úvěrů a výší poskytnutých úvěrů. Kdy cílem je poskytnout úvěr více lidem s menšími částkami, aby byly dodrženy principy diverzifikace.

### Riziko spojené s růstem zesplatněných (defaultních) úvěrů

S podnikáním společnosti CFG Credit a.s. souvisí také riziko snížení počtu řádně splácených úvěrů. Situace společnosti k 30. 6. 2023 vzhledem k počtu aktivních a zesplatněných úvěrů lze nalézt v následující tabulce:

Ke dni 30. 6. 2023	Počet úvěrů s procentuálním vyjádřením		Objem úvěrů v mil. Kč s procentuálním vyjádřením	
	Úvěry celkem	5 876	100 %	419
Aktivní úvěry	3 521	59,9 %	266	63,5 %
Úvěry po splatnosti	2 355	40,1 %	153	36,5 %

Dále se k zesplatnění úvěrů váže riziko snížení efektivity vymáhacích procesů, ze současných úvěrů, což by mohlo být způsobeno vyššími životními náklady a celkově vysokou inflací. V tomto případě by se snížil zisk a příchozí finanční toky společnosti, což by ve výsledku opět mohlo znamenat snížení schopnosti splácet zmíněné závazky pro Emitenta. Toto riziko je řízeno zejména přechodem většiny postupů na automatizované a digitalizované procesy.

### Riziko spojené se změnou regulace

Společnost CFG Credit a.s. musí dodržovat příslušné právní předpisy a regulace, které mohou mít vliv na její činnost. Regulační riziko se týká změn v regulačním prostředí, které by mohly ovlivnit podmínky provozu společnosti CFG Credit a.s. Například mohou nastat změny ve výši povolených úrokových sazeb, požadavcích na kapitálovou přiměřenost nebo v pravidlech pro posuzování kreditního rizika, které by mohly mít dopad na činnost a ziskovost společnosti CFG Credit a.s. Je proto důležité, aby společnost CFG Credit a.s. pečlivě sledovala a řídila tato regulační rizika a byla schopna přizpůsobit se změnám v regulačním prostředí, aby udržela svou schopnost poskytovat služby a dosahovat dlouhodobého úspěchu.

### Riziko se změnou legislativy

Důležité je zmínit i riziko spjaté se změnou legislativy. Jedná se především o změnu podmínek vstupu do insolvenční. Změna právních předpisů v oblasti insolvenční může ovlivnit schopnost nebankovních společností vymáhat dluhy od dlužníků v případě jejich platební neschopnosti. Nové podmínky mohou například zahrnovat prodloužení lhůt pro podání insolvenčního řízení, zjednodušení restrukturalizace dluhů nebo posílení ochrany dlužníků.

Dále se jedná o nezabavitelná minima. Pokud se změní legislativa a zvýší se nebo jinak pro věřitele negativně změní nezabavitelná minima, může to ovlivnit možnost nebankovních společností získat dlužné prostředky v případě exekuce. Nebo se může jednat o případy, kdy se například rozšíří seznam předmětů, které exekutor nemůže zabavit, jako například snubní prsten, obvyklé vybavení domácnosti a dále.

Může se jednat i o vývoj rozhodovací soudní praxe, tedy změna v rozhodování soudců, kdy s vývojem času soudci mění své verdikty, byť by se dříve ve stejných případech rozhodli jinak. A pokud by se takovéto rozhodování měnilo pro společnost CFG Credit nežádoucím směrem, pak by to mohlo mít záporný dopad na společnost a to z důvodu, že bude méně úspěšná v soudních sporech proti jejím dlužníkům.

Je proto důležité, aby společnost CFG Credit sledovala vývoj ve změnách legislativy a byla připravena na případné změny a dopady, které by ji takovéto změny přinesly, protože v opačném případě by to mohlo znamenat velkou překážku ve vymáhání pohledávek po jejích dlužnících, což by se následně promítlo do ziskovosti a finančních toků, což by bylo negativním způsobem přenášeno na Emitenta.

### Riziko spojené s pronájmem 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 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 společnost znamenat nemalé komplikace, starosti a práci, které mohou trvat i několik let. Konkrétně se jedná o událost, kdy nájemce poruší povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, tak má pronajímatel omezené nástroje, které mu dává zákon. Konkrétně se jedná o situace, kdy nájemce přestane hradit nájemné, kdy následuje poměrně dlouhé období podle § 2288 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku. Po toto období čelí Společnost výpadku příchozího nájemného. Doba od kdy přestane nájemce hradit nájemné, po období, kdy takovou situaci lze efektivně vyřešit a nahradit takového nájemce jiným, který bude hradit řádně může uplynout několik měsíců. Tato skutečnost v konečném důsledku znamená snížení výnosů společnosti z pronájmu a může tak negativně ovlivnit jeho hospodaření. Společnost se snaží toto riziko minimalizovat důkladným prověřením a výběrem nájemce.

## 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 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 bude stále vyšší, než nominální výnos z Dluhopisů pak hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Aktuální prognóza míry inflace pro celý rok 2023 ČNB odhaduje 11,2 %, přičemž se má od dubnových 13,2 % postupně snižovat k inflačnímu cíli, kdy dle prognózy se má v prvním čtvrtletí r. 2024 pohybovat na úrovni 2 %, reálný výnos z Dluhopisů by tak mohl v důsledku takové výše míry inflace klesnout přibližně až o tuto prognózovanou míru inflace. Podle této prognózy ČNB se očekává, že v roce 2024 bude celková inflace dosahovat inflačního cíle, tedy okolo 2,1 %.

### 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 vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

### Riziko nízké likvidity

Dluhopisy nebudou obchodovány na regulovaném trhu, a tak může dojít k obtížnému určení jejich ceny, čímž může být ovlivněna jejich likvidita, 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. PODMÍNKY NABÍDKY

Dluhopisy budou nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu. Minimální a maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena v Konečných podmínkách. Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty pro úpis, popisu postupu pro žádost, metody a lhůty pro splácení a způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách. Předmětem veřejné nabídky jsou všechny Emise v rámci Programu.

Dluhopisy v rámci Programu mohou být nabídnuty k úpisu v České republice kvalifikovaným, ale i ostatním investorům, a to jak domácím, tak zahraničním. Dluhopisy budou nabízeny vždy v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta. Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně postupu pro oznámení přidělené částky žadatelům a toho, zda může obchodování začít před učiněním oznámení, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

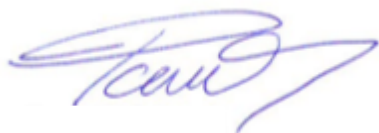
Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a postup jejího zveřejnění bude uveden v Konečných podmínkách. V Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvlášť účtované na vrub investora.

Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, příp. osob, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o úpisu jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

## IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost veškerých údajů a informací uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tedy společnost **CFIG SE** se sídlem Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČ 291 38 680, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským úřadem v Hradci Králové pod spisovou značkou H 166. 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.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu v Pardubicích



Ing. Aleš Pavel  
Předseda představenstva CFG SE, Emitenta

## V. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

### Informace

Zpráva nezávislého auditora, kde na stranách 6 – 25 je auditovaná individuální účetní závěrka Emitenta dle českých účetních předpisů za účetní období končící 31. 12. 2022 a přehled o peněžních tocích

Zpráva nezávislého auditora, kde na stranách 6 – 24 je auditovaná individuální účetní závěrka Emitenta dle českých účetních předpisů za účetní období končící 31. 12. 2021 a přehled o peněžních tocích

Zpráva nezávislého auditora, kde na stranách 7 – 30 je auditovaná konsolidovaná účetní závěrka skupiny Emitenta dle českých účetních předpisů za účetní období končící 31. 12. 2022

Zpráva nezávislého auditora, kde na stranách 7 – 26 je auditovaná konsolidovaná účetní závěrka skupiny Emitenta dle českých účetních předpisů za účetní období končící 31. 12. 2021, která byla vyhotovena dobrovolně

### Odkaz

[https://intranet.cfigse.com/web/images/emise\\_cfigse\\_2022/cfigse\\_auditorska\\_zprava\\_2022.pdf?\\_gl=1\\*\\_1kso8dp\\*\\_ga\\*MjM00TkyMjk4LjE2NjAyMTM3MzQ.\\*\\_ga\\_S10NHKJTNV\\*MTY4MjA2ODE3NC40NC4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.\\*\\_ga\\_DLXF56GC0S\\*MTY4MjA2ODE3NC40OS4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.&\\_ga=2.113840839.1777544377.1681984091-234992298.1660213734](https://intranet.cfigse.com/web/images/emise_cfigse_2022/cfigse_auditorska_zprava_2022.pdf?_gl=1*_1kso8dp*_ga*MjM00TkyMjk4LjE2NjAyMTM3MzQ.*_ga_S10NHKJTNV*MTY4MjA2ODE3NC40NC4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.*_ga_DLXF56GC0S*MTY4MjA2ODE3NC40OS4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.&_ga=2.113840839.1777544377.1681984091-234992298.1660213734)

[https://intranet.cfigse.com/web/images/dokumentace/Emise\\_SE\\_2/Auditorska\\_zprava\\_CFIGSE\\_el\\_podepsana.pdf](https://intranet.cfigse.com/web/images/dokumentace/Emise_SE_2/Auditorska_zprava_CFIGSE_el_podepsana.pdf)

[https://intranet.cfigse.com/web/images/emise\\_cfigse\\_2022/cfigse\\_auditorska\\_zprava\\_konsolidovana\\_2022.pdf?\\_gl=1\\*\\_16zc2xd\\*\\_ga\\*MjM00TkyMjk4LjE2NjAyMTM3MzQ.\\*\\_ga\\_S10NHKJTNV\\*MTY4MjA2ODE3NC40NC4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.\\*\\_ga\\_DLXF56GC0S\\*MTY4MjA2ODE3NC40OS4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.&\\_ga=2.221492952.1777544377.1681984091-234992298.1660213734](https://intranet.cfigse.com/web/images/emise_cfigse_2022/cfigse_auditorska_zprava_konsolidovana_2022.pdf?_gl=1*_16zc2xd*_ga*MjM00TkyMjk4LjE2NjAyMTM3MzQ.*_ga_S10NHKJTNV*MTY4MjA2ODE3NC40NC4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.*_ga_DLXF56GC0S*MTY4MjA2ODE3NC40OS4xLjE2ODIwNjgzMzAuMC4wLjA.&_ga=2.221492952.1777544377.1681984091-234992298.1660213734)

[https://intranet.cfigse.com/web/images/dokumentace/Emise\\_SE\\_2/Auditorska%20zprava\\_CFI\\_G-konsolidace-el\\_podepsana.pdf](https://intranet.cfigse.com/web/images/dokumentace/Emise_SE_2/Auditorska%20zprava_CFI_G-konsolidace-el_podepsana.pdf)

## VI. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím Prospektu jakýchkoliv Dluhopisů vydávaných v rámci Programu při následné nabídce nebo konečném umístění Dluhopisů případnými Zprostředkovateli, a to od 29. 08. 2023 do 29. 08. 2024 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.

Nabídkové období, v němž mohou případní Zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

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.cfgse.com), sekce Pro investory. **Všichni Zprostředkovatelé na svých internetových stránkách uveřejní, že tento prospekt užívají v souladu se souhlasem Emitenta a jím stanovenými podmínkami.**

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.

## VII. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Programu společností CFGI SE se sídlem Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 291 38 680, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou H 166 („**Emitent**“), podle českého právního řádu se řídí zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném a účinném znění („**Zákon o dluhopisech**“) a těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a dále příslušným Doplňkem programu pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Programu (jak definováno výše).

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a Emisi dluhopisů, a to v rozsahu kontroly splnění podmínek pro veřejné nabízení dluhopisů, jak vyplývá ze zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**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, resp. toho, zda splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, 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.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní Emisi vydanou v rámci Programu upřesněny Doplňkem programu. V tomto Doplňku programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek. Doplňek programu v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou Emisi („**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky.

Dluhopisům bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 14, 110 05 Praha 1, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 („**Centrální depozitář**“), identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, příp. o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplňku programu.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení o prospektu je Prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení příslušným orgánem. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku po tomto datu, uveřejní nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty a jejich případné dodatky budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta.

### VII.1 Obecná charakteristika dluhopisů

#### **Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů**

Dluhopisy vydávané v rámci Programu budou vytvořeny dle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako cenné papíry na řad nebo zaknihované cenné papíry. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (bude-li relevantní) uvedeném v příslušném Doplňku programu. Případné právo Emitenta zvýšit objem konkrétní Emise, vč. podmínek tohoto zvýšení, bude rovněž uvedeno v příslušném Doplňku programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých, budou nepodřízené a pohledávky Vlastníků z nich plynoucí nebudou nijak zajištěny. S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé Emise vydávané v rámci Programu bude uveden v příslušném Doplňku programu.

#### **Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů**

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

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor, je-li jmenován, pokládat každého Vlastníka za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

Budou-li Dluhopisy vydávány jako cenné papíry na řad (listinné), budou vydávány jednotlivě v listinné podobě, případně budou nahrazeny hromadnou listinou v souladu s § 524 občanského zákoníku. Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu („**Vlastník**“). Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) vede seznam Vlastníků (dále jen „**Seznam Vlastníků**“). Emitent může v příslušném Doplňku programu pověřit jinou osobu s příslušným oprávněním uložením a vedením Seznamu Vlastníků. Vlastnické právo k Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná osoba uvedená v příslušném Doplňku programu, zapíše změnu Vlastníka do Seznamu Vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník v Seznamu Vlastníků nebo že zápis v Seznamu Vlastníků neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu (viz výše), nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplňku programu.

### **Ohodnocení finanční způsobilosti**

Emitentovi nebyl přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění, ani žádnou jinou společností. Pro účely tohoto Programu se neočekává udělení ohodnocení finanční způsobilosti. Informace o jeho případném udělení budou uvedeny v příslušném Doplňku programu.

## **VII.2 Datum a způsob emise, dodatečná lhůta k upisování, emisní kurz**

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

Datum emise každé příslušné Emise a lhůta k upisování budou uvedeny v příslušném Doplňku programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoliv v průběhu lhůty k upisování, a to i postupně v tranších. Emitent má právo v průběhu lhůty k upisování vydat Dluhopisy v menším než předpokládaném rozsahu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo ve větším objemu, než byl předpokládaný objem Emise, pokud Doplňek programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu k upisování a v této dodatečné lhůtě vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise, a/nebo vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, pokud Doplňek programu některé z těchto práv nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení dodatečné lhůty k upisování je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a Doplňek programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem Emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 100 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné Emise.

Bezodkladně po uplynutí lhůty pro upisování nebo případně dodatečné lhůty pro upisování oznámí Emitent Vlastníkům způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplňek programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise.

## **Emisní kurz**

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k datu emise bude uveden v Doplňku programu. 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.

## **VII.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 stejně.

### **Předkupní a přednostní práva**

Jediný akcionář Emitenta ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

## **VII.4 Výnos**

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

Dluhopisy vydávané v rámci Programu budou vždy úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplňku programu. Datem počátku prvního výnosového období je „**Datum emise**“. Výnos bude rovnoměrně narůstat od Data emise do prvního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) a dále pak vždy od Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (vyjma tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) („**Výnosové období**“). „**Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu**“ se rozumí každý poslední den měsíce v závislosti na frekvenci výplaty úrokového výnosu (podrobněji v Konečných podmínkách emise). První Výnosové období začíná Datem Emise. Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 15 dnů od skončení Výnosového období („**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi bude stanoveno v příslušném Doplňku programu.

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.

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 zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoliv období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní dle konvence pro výpočet úroku (viz níže) stanovené v příslušném Doplňku programu.

### **Konvence pro výpočet úroku**

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije zlomek dní dle konvence pro výpočet úroku. Konvence bude určena v Doplňku programu z následujících možností:

- a) ACT/ACT, tedy jako podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a skutečného počtu dní v daném roce, nebo v (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součet (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která

spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

- b) ACT/365, tedy jako podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;
- c) ACT/360, tedy jako podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360;
- d) 30E/360, tedy jako podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného na 12 měsíců po 30 dnech)

## VII.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

### Konečné splacení

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, jak je tento den označen v příslušném Doplňku programu („**Den konečné splatnosti**“), a to do 15 dnů v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li uzavřena.

### Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

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

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů. Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem programu. Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní Emise, budou Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem.

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

### Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků

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

### Odkoupení dluhopisů

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

### Domněnka splacení

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu, pak budou tyto dluhy považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### Dispozice s prostředky na účtu

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



## VII.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 ve znění příslušného Doplnku programu a příslušnými daňovými, devizovými a ostatními 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 Doplnkem programu 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 nebo Doplnku programu 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 a v příslušném Doplnku programu, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů jako „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou Emisi určen.

### 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

V případě listinných Dluhopisů jsou Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, ty, které jsou uvedeny v Emitentově evidenci Vlastníků dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, ledaže bylo Emitentovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zázpis 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.

V případě zaknihovaných Dluhopisů jsou Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, ty osoby, které budou evidovány jako Vlastníci v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu („**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (bude-li určen) přihlížet k převodům zaknihovaných Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem. Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (bude-li určen) přihlížet k převodům zaknihovaných Dluhopisů počínaje dnem bezprostředně následujícím pro Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným i listinným Dluhopisům den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li příslušný Doplněk programu jinak) předchází příslušnému Dni výplaty úroků.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným i listinným Dluhopisům den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li příslušný Doplněk programu jinak) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů.

### Provádění plateb

Emitent (příp. Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) 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 Emitentovi (příp. Administrátorovi) na korespondenční adresu Emitenta (příp. adresu Určené provozovny Administrátora), 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 (příp. Administrátor) může požadovat, aby byl podpis či všechny podpisy úředně ověřeny, anebo ověřeny podpisem oprávněným pracovníkem Emitenta (příp. Administrátora), (ii) bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (příp. Administrátorovi) 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 tři 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 (příp. Administrátora) 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 (příp. Administrátor) 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 (příp. Administrátorovi) 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 (příp. Administrátorovi), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí, aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Emitent (příp. Administrátor) a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent (příp. Administrátor) 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 (příp. Administrátorovi) doručeny ve stanovené lhůtě, bude Emitent (příp. Administrátor) 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 (příp. Administrátor) 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 (ani příp. Administrátor) neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Emitentovi (příp. Administrátorovi) 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 doručenu řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent (příp. Administrátor) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta (příp. Administrátora). Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent (příp. Administrátor) 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.

### VII.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.

### VII.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 VII.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 nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem VII.4 ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem VII.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 nezcižil, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem VII.4 ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem VII.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 nebo na adresu Určené provozovny Administrátora.

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 (příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny).

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 dní, ledaže mezitím tento dluh zanikne nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 30 Pracovních dní, 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 povinností 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 nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určen) příslušné Oznámení o předčasném splacení („**Den předčasně splatnosti dluhopisů**“), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení dluhopisů níže.

## **Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno a doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla (příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny) 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 VII.8 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku se obdobně použijí ustanovení článku VII.6.

## **VII.9 Promlčení**

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

## **VII.10 Schůze**

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

#### **Právo svolat schůzi**

Emitent může svolat schůzi Vlastníků („**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi 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 VII.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 VII.13, (i) doručit Emitentovi (příp. Administrátorovi) žádost o obstarání 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 VII.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 VII.13, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi do jeho sídla (příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny), přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení podle článku VII.13. 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 VII.11, 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.

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

#### Osoby oprávněné účastnit se schůze

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

V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze 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, 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 jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li určen), společný zástupce Vlastníků dluhopisů (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), viz níže, a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li určen).

### VII.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 VII.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 VII.13.

### **Rozhodování schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku VII.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 VII.10.3.

## **VII.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 VII.10.5 písemnou žádostí („Žádost“) určenou a doručenu 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. 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 VII.6.

## **VII.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 VII.13. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně emisních podmínek podle článku VII.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.

## VII.11 Změny emisních podmínek

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

## VII.12 Administrátor

Nestanoví-li příslušný Doplněk programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům. Bude-li pro danou Emisi určen Administrátor, bude v Doplněku programu stanovena určená provozovna Administrátora („**Určená provozovna**“).

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty. Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

### Vztah Administrátora a Vlastníků

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

## VII.13 Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách skupiny CFIG ([www.cfigse.com](http://www.cfigse.com)), sekce Pro investory. 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.

## VII.14 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.



## VIII. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky obsahující finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

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

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

### KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 5 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) vztahující se k emisím níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti CFG SE, sídlem Sladkovského 767, 530 02 Pardubice, IČ: 291 38 680, LEI 315700P49FDKAB130531 („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky s č. j. 2023/108316/CNB/570 ze dne 24. 8. 2023, které nabylo právní moci dne 29. 8. 2023 („**Prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posoudit na základě znalosti celého obsahu prospektu (tedy vč. Konečných podmínek).

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Prospektu. **Posledním dnem platnosti předchozího Prospektu je [●]. Následný Prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.cfgse.com](http://www.cfgse.com) v sekci Pro investory/Dluhopisové programy.]**

**Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení s Prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.**

**Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise ve smyslu čl. 7 Nařízení o prospektu.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Prospekt a jeho případné dodatky, tedy na internetových stránkách Emitenta [www.cfgse.com](http://www.cfgse.com), v sekci Pro investory/Dluhopisové programy, a byly v souladu s příslušnými právními předpisy oznámeny ČNB.**

Dluhopisy jsou vydávány jako [pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) s dobou trvání 10 let („**Program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise v rámci Programu, je uvedeno v kapitole VII. „Společné emisní podmínky“ v Prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**Emisní podmínky**“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Prospektu.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole II. „Rizikové faktory“ v Prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

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

## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

[•]

## DOPLŇK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

Tento Doplněk programu spolu s Emisními podmínkami tvoří podmínky Programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností CFG SE, sídlem Sladkovského 767, 530 02 Pardubice, IČO: 291 38 680, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. H 166, LEI 315700P49FDKAB130531. S Programem je možné se seznámit v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.cfgse.com](http://www.cfgse.com), sekce Pro investory/Dluhopisové programy.

Dluhopisy jsou vydávány jako [pořadí] v rámci Programu.

Tento Doplněk programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí Emisní podmínky uveřejněné dříve v rámci Prospektu. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny spojením „nepoužije se“.

**[Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku programu pro danou Emisi, tzn. vzor té části emisních podmínek Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.]

### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
Číslování Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●]
Měna Dluhopisů:	Koruna česká (CZK)
Status Dluhopisů:	Nepodřízené dluhopisy
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise / podmínky zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise]

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

Datum Emise:	[●]
Lhůta pro upisování Emise:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz po Datu emise:	[K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání s [Emitentem / [nebo] Administrátorem]. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / ●]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor.]
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
Způsob splácení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta č. [●] / [nebo] na bankovní účet Administrátora č. [●].
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších]

## 3. VÝNOSY

Konvence pro výpočet úroku:	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 30E/360]
Nominální úroková sazba:	[● % p.a.]
Datum počátku prvního výnosového období (Datum emise):	[●]
Výnosové období:	[měsíční / čtvrtletní / pololetní / roční]
Den výplaty úroků:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	[Rozhodný den pro výplatu výnosu ve smyslu článku VII.6 Společných emisních podmínek / ●]

## 4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti Dluhopisů:	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	[Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty ve smyslu článku VII.6 Společných emisních podmínek / ●]
Možnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]

## 5. ADMINISTRÁTOR

Administrátor:	[Emitent / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]

## 6. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků:	[● / nebyl ustaven]
------------------------------	---------------------

INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

Podmínky platné pro nabídku:	Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům v rámci primárního trhu.
Celkový veřejně nabízený objem:	[●]
Země, v níž je veřejná nabídka prováděna:	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
Lhůta veřejné nabídky:	[●]
Nabídkové období, v němž mohou pověřeni Zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Postup pro žádost/místo upisování Dluhopisů:	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem [nebo Administrátorem] a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, bude mu zaslán objednávkový formulář s podmínkami koupě a úpisu sloužící jako smlouva o úpisu („ <b>Objednávka</b> “). Po vzájemném odsouhlasení podmínek úpisu bude Objednávka podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta [nebo Administrátora] a investora, nebo distančním způsobem.
Minimální a maximální částka žádosti o úpis / Popis možnosti snížení upisovaných částek a náhrada přeplatku:	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou Emise. Emitent je oprávněn upsaný objem krátit dle vlastního uvážení, přičemž případně vzniklý přeplatek bude bez zbytečného odkladu vrácen zpět na účet příslušného investora, který jím byl za tímto účelem Emitentovi sdělen.
Metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro jejich doručení:	[●]
Zveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na internetové stránce Emitenta <a href="http://www.cfigse.com">www.cfigse.com</a> , v sekci Pro investory/Dluhopisové programy, do [●].
Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo ani přednostní práva úpisu.
Číslo tranše:	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších – č. tranše ●]
Číslo série:	[●] / [nepoužije se]
Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům:	Žadatelé budou na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
Náklady a daně účtované na vrub investorů:	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●] [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]

Název a adresa koordinátora nabídky:	[●] / [nepoužije se]
Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců:	[●] / [nepoužije se]
Poradci:	[●] / [nepoužije se]
Úvěrová hodnocení přidělená Dluhopisům:	[Emisi byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / Emisi nebyl přidělen rating.
Interní schválení Emise:	Vydání Emise schválilo představenstvo Emitenta dne [●].
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů a náklady Emise/nabídky:	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků k financování činností Emitenta. Emitent využije výtěžek z Emise k blíže nespecifikovaným investicím do dlouhodobého hmotného majetku, nehmotných aktiv či účastnických cenných papírů společností za účelem jejich akvizice, ovlivnění či výkonu rozhodujícího vlivu, a také k podpoře dceřiných společností Emitenta, s výjimkou společností CFGI Credit a.s., CFGI Financial, a.s. CFGI Broker a.s. a CFGI Debt a.s., které nebudou financovány z výtěžku emise a nebudou jim poskytnuty peněžní prostředky ani jinou společností ze skupiny.</p> <p>Náklady přípravy Emise činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit dle odhadu Emitenta cca [●] Kč. Čistý výtěžek z Emise bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●].</p>
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách:	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly měnit jejich význam.</p> <p>Za společnost CFGI SE dne [●]</p> <p>..... [Jméno], [funkce]</p>

## IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### IX.1 Statutární auditor

Auditorem společnosti CFG SE byl pro roky 2021 a 2022 a je i nadále statutární auditor Ing. Luděk Pelcl, sídlo Kunětická 105, 530 09 Pardubice-Cihelna, evidenční číslo oprávnění 1705.

### IX.2 Rizikové faktory

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

### IX.3 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	CFG SE
Místo registrace:	obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. H 166
IČ:	291 38 680
LEI:	315700P49FDKAB130531
Datum vzniku:	10. prosince 2012
Datum založení:	8. listopadu 2012
Sídlo:	Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
Právní forma:	evropská společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
E-mail:	investice@cfgse.com
Internetová doména:	www.cfgse.com (informace uvedené na webových stránkách skupiny CFG 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.
Právní předpisy, jimiž se Emitent řídí především:	občanský zákoník zákon o obchodních korporacích živnostenský zákon zákon o evropské společnosti

#### 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 Programu, z případných zápůjček od známých investorů a případně z bankovního úvěru.

Pro rok 2023 Emitent očekává, že bude zahájen úpis v pořadí již třetí emise v rámci tohoto dluhopisového programu, která bude vydána v celkové jmenovité hodnotě 50 mil Kč.

#### Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen schválením stanov dne 8. 11. 2012 podle platného práva jako evropská společnost. Ke vzniku Emitenta došlo následně zápisem do obchodního rejstříku dne 10. prosince 2012. Jediným akcionářem a ovládající osobou dle zákona o obchodních korporacích je Mgr. Libor Chovanec, nar. 21. 5. 1991, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu.

Emitent působí na trhu již téměř 13 let, přičemž převážnou část této doby bylo jeho primárním předmětem podnikání poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru na základě licence udělené Českou národní bankou. Této licence se v důsledku vytvoření finanční a investiční skupiny CFG a úspěšného ukončení licenčního



řízení pro dceřinou společnost CFGI Credit a.s. Emitent vzdal. Nyní je předmětem činnosti Emitenta především správa vlastního majetku a koncernové řízení skupiny, podpora dceřiných společností, vyhledávání nových možností investic a akvizic nových společností. Přičemž se tyto události a změny projevují i na položkách výsledovky, kdy naprostá většina příjmů Emitenta představuje jeho dobíhající portfolio, které momentálně spravuje, a ještě roky spravovat bude. Aktuálně tato položka představuje přibližně 80 % obrátu. Kdy nejdůležitějšími položkami vztažené k tomuto dobíhajícímu portfoliu ve výsledovce jsou ostatní provozní výnosy, které jsou tvořeny úhradou smluvních sankcí k zesplatněným úvěrům, výnosové úroky tvořené úroky k aktivním i zesplatněným úvěrům a tržby z prodeje výrobků a služeb, konkrétně tvořené přijatými platbami za doplňkové služby Podpora a Inkasní služba a přijaté poplatky k úvěrům. Dále se očekává, že ziskové společnosti ze skupiny budou vyplácet podíly na zisku své mateřské společnosti, tedy Emitentovi. V roce 2022 tyto podíly začala vyplácet společnost CFGI Broker. Dále od roku 2023 s výplatou začala společnost CFGI Financial a budou následovat další společnosti.

Skupinu CFGI tvoří v tuto chvíli Emitent jako mateřská společnost a následně 9 dceřiných společností. Těmi jsou CFGI Credit a.s. poskytující spotřebitelské úvěry na základě licence ČNB, CFGI Real Estate a.s. podnikající v oblasti výkupů, správy a pronájmů nemovitostí a developingu, CFGI Debt a.s. vykupující a vymáhající nakoupené pohledávky, CFGI E-Commerce a.s. zajišťující služby obchodní činnosti primárně prostřednictvím internetu, CFGI Arts a.s., která nakupuje a prodává umělecká díla a spravuje a vystavuje vlastní sbírku umění, dále pak CFGI Broker a.s., která zprostředkovává pojištění a další finanční produkty (primárně skrze online srovnávač, CFGI Investment a.s., která poskytuje marketingové služby. Poté CFGI Financial a.s., zprostředkovávající spotřebitelské úvěry na základě licence ČNB a CFGI Energy a.s., která v současnosti nevykonává žádnou činnost, ani v blízké budoucnosti vykonávat žádnou činnost nebude.

### **Zakladatelské dokumenty a stanovy**

Platné znění stanov Emitenta bylo schváleno 05. dubna 2022 Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uloženy ve sbírce listin v obchodním rejstříku. Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 10. prosince 2012 vedeného Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou H 166. Předmětem činnosti Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa portfolia a vlastního majetku, případná podpora členů skupiny.

### **Významné smlouvy**

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

### **Základní kapitál**

Základní kapitál Emitenta je ke dni vyhotovení Prospektu ve výši 11.208.000 EUR (slovy: jedenáct milionů dvě stě osm tisíc euro), představující ekvivalent 291 258 060 Kč (slovy: dvě stě devadesát jedna milionů dvě sta padesát osm tisíc šedesát korun českých), a je tvořen 1.868 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6.000 EUR na akcii. Splacen byl v plné výši. Zatímní ani opční listy nebyly vydány. V aktivech Emitenta je tento základní kapitál reprezentován především podíly v dceřiných společnostech a peněžními prostředky na účtech.

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

Dále bylo k datu prospektu upsáno celkem 74,9 mil Kč v rámci tohoto dluhopisového programu, kdy 56,7 mil Kč bylo upsáno do konce roku 2022 a 18,2 mil Kč v roce 2023. Splatnost těchto dluhopisů je v roce 2025.

Poslední část nesplacených úvěrů je tvořena individuálními zápůjčkami od blízkých / známých investorů, fyzických osob, jejichž výše představuje částku 276 645 tis Kč., přičemž 245 745 tis. Kč bylo sjednáno před koncem roku 2022 a v roce 2023 bylo sjednáno 30 900 tis. Kč.

Poslední částí dluhu jsou zápůjčky od dceřiných společností ve výši 81 902 tis Kč, kdy bližší popis je v kapitole II.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi. Kromě toho nemá k datu vypracování Prospektu žádné další nesplacené úvěry ani jiné investiční nástroje.

Pro úplné nastínění situace je potřeba zmínit úvěry a externí financování dceřiných společností, kdy celková zůstatková hodnota je ve výši 220 088 tis. Kč a skládá se z následujících částí:

- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 18 599 tis. Kč.
  - Splatnost 30.04.2041 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 4.49 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 98 400 tis. Kč.
  - Splatnost 31. 08. 2027 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 6.99 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od Raiffeisenbank a.s. kdy současná jistina činí 87 986 tis. Kč.
  - Splatnost 01. 07. 2028
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- Bankovní úvěr určený pro CFG Real Estate na financování firemních automobilů má zbývající hodnotu 6 478 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý závazek s různými daty splatnosti, které jsou odvozeny od jednotlivých nákupů automobilů. Konkrétně z osmi pořízených vozidel bude vozidlo s nejbližší splatností doplaceno do 4. ledna 2026 a naopak vozidlo s nejpozdější splatností bude doplaceno do 12. dubna 2027.
- Dluhopisová emise vydaná společností CFG Real Estate, kdy se upsalo 6 025 tis. Kč a splatnost dluhopisu je 30. 06. 2026.
- Zápůjčky od dvou investorů pro CFG Credit a.s. v celkové hodnotě 2 600 tis. Kč, kdy se jedná o krátkodobé závazky.

#### **Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent ani žádná z dceřiných společností nejsou v současné době účastní, ani v posledních 12 měsících nebyli účastní na žádném soudním nebo rozhodčím řízení, které významně ovlivnilo či v budoucnu významně ovlivní Emitentovu finanční pozici či ziskovost nebo finanční pozici či ziskovost kterékoliv z dceřiných společností.

#### **Významné změny finanční pozice**

Od konce účetního období končícího 31. prosincem 2022 nedošlo u Emitenta ani u skupiny CFG k žádné významné změně finanční pozice.

## **IX.4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta a dceřiných společností**

Emitent po založení dceřiných společností přenesl své obory podnikání právě na tyto společnosti, a proto hlavním účelem Emitenta je nyní správa a řízení dceřiných společností (koncernové řízení), určování strategie skupiny apod. Vedle těchto činností Emitent hodlá investovat díky prostředkům získaným z Dluhopisů do v tuto chvíli neurčených a blíže nespecifikovaných investičních projektů v souladu s vlastní investiční strategií. Investičními příležitostmi, kterých může Emitent v budoucnu využít, mohou být investice do nemovitostí, cenných papírů či jiných aktiv, vše s ohledem na vlastní posouzení výhodnosti a soulad s investiční strategií společnosti, kterou představují výhradně projekty, kde je Emitent schopen využít synergií v rámci skupiny a zároveň jde o odvětví s růstovým potenciálem.

Další oblastí, která je součástí činnosti Emitenta, je finanční podpora skupiny, resp. dceřiných společností. Emitent hodlá finančně podporovat v případě nutnosti všechny dceřiné společnosti.

Nicméně Emitent respektuje a je si vědom, že není možné, aby z výtěžku nabídky dluhopisů podporoval následující společnosti: CFG Credit a.s., CFG Financial, a.s., CFG Debt a.s. a CFG Broker a.s., které na základě licence České národní banky podnikají v oblasti poskytování a / nebo zprostředkování spotřebitelských úvěrů, případně jiných finančních nástrojů. A proto je v případě potřeby bude podporovat jinými, povolenými způsoby.

Způsobem, jakým Emitent hodlá z prostředků získaných tímto Programem a jednotlivými Emisemi podporovat dceřiné společnosti, jsou krátkodobé i dlouhodobé úvěry a úročené i neúročené zápůjčky. Finanční prostředky poskytnuté tímto způsobem budou poskytovány vždy v souladu s koncernovým zájmem. Pro popsání současného stavu jsou dále popsány jednotlivé úvěry a financování celé skupiny. Konkrétně se jedná o úvěry dceřiným společnostem, zadlužení Emitenta samotného a zadlužení jeho dceřiných společností vůči externím osobám.

## **Emitentem poskytnuté úvěry dceřiným společnostem:**

K datu prospektu Emitent poskytl dceřiným společnostem následující úvěry:

- FIG Credit a.s. – úvěr ve výši 55 934 tis. Kč (Tyto prostředky mají původ v zisku Emitenta za předchozí období, bankovním financování pro dceřinou společnost FIG Real Estate a v převádění jistin aktivních úvěru Emitenta – podrobnější popis lze nalézt níže v této kapitole)
  - Splatnost 31.12.2030
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- FIG E-Commerce a.s. – úvěr ve výši 3 865 tis. Kč (Tyto prostředky mají původ v zisku Emitenta za předchozí období, bankovním financování pro dceřinou společnost FIG Real Estate)
  - Splatnost 31.12.2030
  - Bezúročné
- FIG Debt a.s. – úvěr ve výši 16 904 tis. Kč (Tyto prostředky mají původ v zisku Emitenta za předchozí období, bankovním financování pro dceřinou společnost FIG Real Estate)
  - Splatnost 31.12.2030
  - Bezúročné

## **Současné zadlužení Emitenta**

Současný stav zadlužení Emitenta je následující:

- zápůjčky od investorů –276 645 tis. Kč – z čehož 145 750 tis. Kč jsou dlouhodobé závazky a 130 895 tis. Kč jsou krátkodobé
- dluhy vůči dceřiným společnostem – 81 902 tis. Kč – jedná se o dlouhodobé závazky
  - 63 269 tis. Kč vůči FIG Real Estate a.s.
  - 1 950 tis. Kč vůči FIG Investment a.s.
  - 2 485 tis. Kč vůči FIG Broker a.s.
  - 10 273 tis. Kč vůči FIG Art a.s.
  - 1 955 tis. Kč vůči FIG Financial a. s.
  - 1 970 tis. Kč vůči FIG Private Jets a. s.
- výtěžek z dluhopisových emisí 74 900 tis. Kč – jedná se o dlouhodobé závazky a skládá se z emise dluhopisů s názvem FIG SE I/2022, kdy bylo vybráno 17 200 tis. Kč se splatností 31. 01. 2025 a emise dluhopisů s názvem FIG SE II/2022, kdy bylo vybráno 57 700 tis. Kč se splatností 30. 04. 2025. Oba tyto výtěžky z emisí byly využity na podporu dceřiných společností, zejména na podporu projektu OKsrovnávač společnosti FIG E-Commerce, nákupu uměleckých děl do umělecké sbírky společnosti FIG Arts a pozemky Polabiny společnosti FIG Real Estate.
- Financování skrze platformu BONDSTER Marketplace s.r.o., kdy výtěžek k datu prospektu činí 2 162 tis. Kč a jedná se primárně o dlouhodobé závazky
- vlastní kapitál: 436 356 tis. Kč

## **Externí financování dceřiných společností**

Pro úplné nastínění situace je potřeba zmínit úvěry a externí financování dceřiných společností, kdy celková zůstatková hodnota je ve výši 220 088 tis. Kč a skládá se z následujících částí:

- Úvěr pro FIG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 18 599 tis. Kč.
  - Splatnost 30.04.2041 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 4.49 % p. a.
- Úvěr pro FIG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 98 400 tis. Kč.
  - Splatnost 31. 08. 2027 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 6.99 % p. a.

- Úvěr pro CFIG Real Estate od Raiffeisenbank a.s. kdy současná jistina činí 87 986 tis. Kč.
  - Splatnost 01. 07. 2028
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- Bankovní úvěr určený pro CFIG Real Estate na financování firemních automobilů má zbývající hodnotu 6 478 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý závazek s různými daty splatnosti, které jsou odvozeny od jednotlivých nákupů automobilů. Konkrétně z osmi pořízených vozidel bude vozidlo s nejbližší splatností doplaceno do 4. ledna 2026 a naopak vozidlo s nejpozdější splatností bude doplaceno do 12. dubna 2027.
- Dluhopisová emise vydaná společností CFIG Real Estate, kdy se upsalo 6 025 tis. Kč a splatnost dluhopisů je 30. 06. 2026.
- Zápůjčky od dvou investorů pro CFIG Credit a.s. v celkové hodnotě 2 600 tis. Kč, kdy se jedná o krátkodobé závazky.

Financování výše uvedených dceřiných společností, u kterých je zákonem omezeno přijetí financování je zajištěno z vlastní činnosti, ze zisků Emitenta a ostatních dceřiných společností ve skupině a dále formou skupinového bankovního financování. Společnost CFIG Financial má za první kvartál roku 2023 hospodářský výsledek před zdaněním ve výši 328 tis. Kč, přičemž z tohoto zisku vyplácí mateřské společnosti částku 250 tis. Kč formou zálohových výplat podílu na zisku. Rovněž společnost CFIG Broker, která dosáhla čistého zisku ve výši 695 tis. Kč už v loňském roce a vyplatila Emitentovi na výplatách podílu na zisku za loňský rok 140 tis Kč. Zde není potřeba jakékoliv externí financování a tyto společnosti jsou plně soběstačné.

Zadlužení společnosti CFIG Debt k datu prospektu činí 16 904 tis. Kč, přičemž zdrojem tohoto zadlužení jsou finanční prostředky získané v rámci skupinového bankovního financování od Raiffeisenbank a.s.

Poslední z těchto společností je CFIG Credit, která má z dceřiných společností nejvyšší zadlužení u Emitenta, a to k datu prospektu v hodnotě 55 934 tis. Kč. Pro lepší názornost je potřeba uvést, že Emitent měl za CFIG Credit i vyšší pohledávky v minulých letech, nicméně docházelo ke kapitalizaci úvěru do základního kapitálu, který k datu prospektu činí 233 800 tis. Kč.

K zadlužení CFIG Credit u Emitenta je také nutné zmínit, že se nejedná ze 100 % o poskytnuté finance ze strany Emitenta do dané společnosti. Jsou zde započítány například i situace, které pro lepší pochopení budeme ilustrovat na tomto příkladu: Společnost CFIG SE (Emitent) poskytla firemní úvěr svému klientovi v době provozování této činnosti. Následně činnost poskytovatele úvěrů ukončila a převedla a převedla pod dceřinou společností CFIG Credit. Klient projevil zájem o dodatečné finanční prostředky v rámci daného úvěru, a proto Emitent předal tuto informaci dceřině společnosti CFIG Credit, která učinila tomuto klientovi nabídku. Předmětem této nabídky bylo doplacení původního úvěru Emitentovi a poskytnutí klientovi dodatečných finančních prostředků. Nicméně doplacení původního úvěru ze strany dceřině společnosti CFIG Credit původnímu poskytovateli společnosti CFIG SE (Emitent) neproběhlo přímým převodem finančních prostředků z účtu společnosti CFIG Credit na účet společnosti CFIG SE. Vypořádání proběhlo zápočtem, kdy v účetnictví se projeví nárůstem závazků společnosti CFIG Credit vůči Emitentovi. Tyto závazky jsou jednou ročně na Valných hromadách kapitalizovány do základního kapitálu společnosti CFIG Credit.

Úvěr od společnosti Raiffeisenbank a.s. je koncipován jako financování celé skupiny a finanční prostředky mohou být využívány na jakoukoliv aktivitu v rámci skupiny. Jeho čerpání je rozloženo průběžně do celého roku, aby bylo co možná nejflexibilnější pro činnost poskytovatele SÚ. V konečném důsledku byl tento bankovní úvěr z velké části (cca 100 mil Kč) využit na financování výše uvedených společností.

Emitent jako mateřská společnost dále podporuje i ostatní dceřině společnosti ve skupině. Nejvýznamnější finanční podpora, která byla financována z dluhopisových emisí v rámci tohoto dluhopisového programu, byla využita pro společnost CFIG Real Estate, kdy z těchto výnosů byl financován nákup pozemků společností CFIG Real Estate o rozloze cca 32 363 m<sup>2</sup> v centru Pardubic, na kterých vznikne jeden z největších a nejvýznamnějších developerských projektů města a bude vedený společností CFIG Real Estate. Pozemky byly odkoupeny za necelých 40 mil Kč od několika majitelů. Bližší informace k tomuto projektu jsou uvedeny na těchto webových stránkách - <https://bulvarhradecka.cz/>. Nutné zmínit, že mezi společnostmi dochází k obousměrným transakcím, přičemž k datu prospektu Emitent dluží společnosti CFIG Real Estate 63 269 tis. Kč

Další významnou podporou, na kterou byly využity finance získané v rámci tohoto dluhopisového programu je podpora dceřiné společnosti CFGI Arts, kdy finance byly využity na financování nákupu uměleckých děl Společnosti. Tato hodnota představuje částku bezmála 9 mil Kč. Ve výkazech ovšem aktuálně není viditelné na straně závazků za ovládající osobou, protože následně proběhly aukce uměleckých děl, kde došlo k prodeji podstatné části umělecké sbírky a úhradě tohoto závazku.

Další významnou podporu, na kterou byly využity finance získané v rámci tohoto dluhopisového programu je projekt Oksrovnac.cz pod hlavičkou společnosti CFGI E-Commerce. Společnost CFGI E-Commerce má k datu prospektu dluh vůči Emitentovi ve výši 3 865 tis. Kč.

Předměty podnikání dceřiných společností jsou následující:

- CFGI Real Estate a.s. – výkupy, správa a pronájem nemovitých věcí, realitní zprostředkování
- CFGI Credit a.s. – poskytování spotřebitelského úvěru na základě licence ČNB
- CFGI Arts a.s. – nákup, vedení, zhodnocování a prodej uměleckých děl
- CFGI Broker a.s. – zprostředkování finančních služeb
- CFGI E-Commerce a.s. – tvorba elektronických kampaní, monitoring internetových trendů
- CFGI Debt a.s. – výkup a vymáhání pohledávek
- CFGI Investment a.s. – marketingové služby
- CFGI Financial a.s. – zprostředkování spotřebitelského úvěru na základě licence ČNB
- CFGI Private Jets a.s. – zatím nevykonává žádnou činnost.

Jde-li o hospodaření dceřiných společností, pak společnosti CFGI Investment a CFGI Private Jets jsou na počátku podnikání. Společnosti CFGI Arst, CFGI Broker, CFGI E-Commerce a CFGI Financial představují již zaběhlé společnosti s nízkým dopadem do konsolidovaného výsledku hospodaření. Nejvýznamnějšími dceřinými společnostmi z hlediska hospodaření skupiny jsou CFGI Credit a.s., CFGI Real Estate a.s. a CFGI Debt a.s.

### **CFGI Credit**

Společnost CFGI Credit a.s. se specializuje na poskytování spotřebitelských a firemních úvěrů. Spotřebitelské úvěry jsou určeny pro fyzické osoby v české měně a jsou nezajištěné. Existují dva hlavní typy spotřebitelských úvěrů. Prvním z nich je anuitní úvěr s dobou splatnosti 72 měsíců. Druhý typ je úvěr s balonovým splácením, kde klient platí pouze úroky po celou dobu úvěru a celou půjčku splácí na konci doby splatnosti, která může být 6 až 12 měsíců.

Za posledních 12 měsíců je míra zesplatnění spotřebitelských úvěrů evidována na úrovni 13,77 %.

Firemní úvěry jsou poskytovány společnostmi v české měně a převážně jsou zajištěny nemovitostmi. Parametry těchto úvěrů jsou individuálně stanovovány v závislosti na potřebách klientů a doba splatnosti se pohybuje od 6 do 180 měsíců. Zatím nemáme žádné záznamy o zesplatnění těchto úvěrů.

Společnost také poskytuje úvěry na bydlení, které tvoří relativně malý podíl v portfoliu, přibližně 10 % k datu prospektu. Tyto úvěry jsou specifické svým zajištěním formou nemovitostí.

Konkrétní počty a objemy úvěrů lze nalézt v této tabulce:

<i>Ke konci 30. 6. 2023</i>	<b>Počet úvěrů (počet)</b>	<b>Objem úvěrů (mil. Kč)</b>
<b>Úvěry celkem</b>	<b>5 876</b>	<b>419</b>
<b>- Aktivní úvěry celkem</b>	3 521	266
<i>- Dělení dle typu</i>		
└ <b>Spotřebitelské úvěry</b>	3 506	222
└ <b>Firemní</b>	15	44
<i>- Dělení dle zajištění</i>		
└ <b>Zajištěné</b>	51	63
└ <b>Nezajištěné</b>	3 470	203
<b>- Úvěry po splatnosti</b>	2 355	153

### CFIG Real Estate

Společnost CFG Real Estate a.s. se specializuje na přímý výkup nemovitostí a také na výkup nemovitostí z dražeb. Po akvizici nemovitosti provádí společnost proces krizového managementu, který zahrnuje řešení právních a majetkových vad spojených s danou nemovitostí. Tímto krokem je zajištěno, že nemovitost je čistá a připravená k dalším transakcím.

Cílem společnosti CFG Real Estate je maximálně zhodnotit tyto nemovitosti. To je dosaženo buď jejich pronájmem nebo prodejem finálnímu zájemci. Při pronájmu je snahou nalézt vhodné nájemce, kteří využijí potenciálu dané nemovitosti a přispějí ke stabilnímu výnosu. Při prodeji se společnost zaměřuje na nalézání kupců, kteří mají zájem a potřebu vlastnit danou nemovitost.

Proces přímého výkupu nemovitostí a následný krizový management přináší výhody jak samotným vlastníkům nemovitostí, kteří se tak mohou zbavit problematických nebo obtížně prodejných nemovitostí, tak i finálním zájemcům, kteří získávají přístup ke kvalitním nemovitostem s potenciálem pro jejich budoucí využití.

Společnost CFG Real Estate tak přispívá k aktivnímu a efektivnímu řízení a zhodnocování nemovitostí, což je klíčovým faktorem pro dosažení dobrých výsledků a růstu v tomto odvětví.

To se odráží i na jejich výkazech, kdy v rozvaze za první kvartál roku 2023 v aktivech je nejdůležitější položkou dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě přibližně 300 mil Kč z celkové hodnoty aktiv 407 mil. Kč, který je financován z vlastního kapitálu (přibližně 182 mil. Kč) a cizích zdrojů.

Přičemž současná hodnota cizích zdrojů k datu prospektu činí 217 488 tis. Kč a skládá se z následujících položek:

- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 18 599 tis. Kč.
  - Splatnost 30.04.2041 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 4.49 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od bývalé Equa bank a.s. (nyní Raiffeisenbank a.s.), kdy zbylá jistina činí 98 400 tis. Kč.
  - Splatnost 31. 08. 2027 (jedná se o maximální dobu splatnosti)
  - Úroková sazba 6.99 % p. a.
- Úvěr pro CFG Real Estate od Raiffeisenbank a.s. kdy současná jistina činí 87 986 tis. Kč.
  - Splatnost 01. 07. 2028
  - Úroková sazba 8.36 % p. a.
- Bankovní úvěr určený pro CFG Real Estate na financování firemních automobilů má zbývající hodnotu 6 478 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobý závazek s různými daty splatnosti, které jsou odvozeny od jednotlivých nákupů automobilů. Konkrétně z osmi pořízených vozidel bude vozidlo s nejbližší splatností doplaceno do 4. ledna 2026 a naopak vozidlo s nejpozdější splatností bude doplaceno do 12. dubna 2027.
- Dluhopisová emise vydaná společností CFG Real Estate, kdy se upsalo 6 025 tis. Kč a splatnost dluhopisu je 30. 06. 2026.

K datu vydání prospektu společnost vlastní 112 nemovitostí v hodnotě stanovené Emitentem na 515 mil. Kč, přičemž byly pořízeny za přibližnou hodnotu 329 mil. Kč. Z 95 % se jedná o rezidenční nemovitosti, kdy přibližně

polovina je pronajímána a druhá polovina je určena k prodeji anebo jsou v procesu očištění o právní nebo majetkové vady. Zbývajících 5 % nemovitostí společnost zakoupila za účelem developerských projektů.

Emitent považuje za nejvýznamnější následující nemovitosti:

- Pozemky v centru Pardubic, Emitentem dočasně nazýváno „Bulvár Hradecká“. Jedná se o prestižní projekt v centru Pardubic, který si dává za cíl vystavění moderního městského bulváru, který propojí městské části a centrum. Pozemky mají tržní hodnotu stanovenou Emitentem ve výši 60 mil. Kč. Více informací včetně vizualizací lze nalézt na této adrese: <https://bulvarhradecka.cz/>.
- Nedostavěná budova v centru Pardubic, Emitentem nazývána „Palachovka“. Cílem je dostavění této nemovitosti, které se má stát sídlem celé finanční a investiční skupiny CFGI. Emitent stanovuje její tržní současnou hodnotu na 40 mil. Kč, přičemž odhadovaná budoucí tržní hodnota se očekává ve výši 140–170 mil. Kč. Více informací včetně vizualizací lze nalézt na této adrese: <https://palachovka.cz/>
- Rezidenční nemovitost v širším centru Pardubic. Emitentem odhadovaná tržní hodnota je 35 mil. Kč.
- Bývalá prodejna obchodu Kubík nacházející se v širším centru Pardubic. Jedná se o developerský projekt, jehož cílem budou rezidenční byty. Pořizovací cena byla 10 mil. Kč, přičemž zatím není stanovena tržní cena.

## CFGI Debt

CFGI Debt a.s. je specializovaná společnost, která se zaměřuje na správu, vymáhání a odkup pohledávek po splatnosti za zlomek nominální hodnoty pohledávky. V současné době se zaměřuje zejména na pohledávky získané z dopravních podniků. To znamená, že společnost CFGI Debt a.s. se zabývá získáváním a správou dluhů, které vznikly v rámci provozu dopravních společností a nebyly uhrazeny včas. Tím pomáhá dopravním podnikům řešit jejich finanční situaci a zlepšovat cash flow. Společnost CFGI Debt a.s. provádí profesionální a efektivní vymáhání těchto pohledávek.

## Vybrané auditované údaje z hospodaření

Vybrané auditované údaje z hospodaření CFGI Credit a.s. za r. 2022 (v tis. Kč):

- výsledek hospodaření: 103 607 tis. Kč
- aktiva celkem: 864 667 tis. Kč
- cizí zdroje celkem: 180 672 tis. Kč

Vybrané auditované údaje z hospodaření CFGI Credit a.s. za rok. 2021 (v tis. Kč):

- výsledek hospodaření: 24 222 tis. Kč
- aktiva celkem: 237 489 tis. Kč
- cizí zdroje celkem: 61 210 tis. Kč

Vybrané auditované údaje z hospodaření CFGI Real Estate a.s. za r. 2022 (v tis. Kč):

- výsledek hospodaření: 10 438 tis. Kč
- aktiva celkem: 394 431 tis. Kč
- cizí zdroje celkem: 202 402 tis. Kč

Vybrané auditované údaje z hospodaření CFGI Real Estate a.s. za r. 2021 (v tis. Kč):

- výsledek hospodaření: 19 672 tis. Kč
- aktiva celkem: 243 280 tis. Kč
- cizí zdroje celkem: 104 176 tis. Kč

Vybrané auditované údaje z hospodaření CFGI Debt a.s. za rok 2022 (v tis. Kč):

- výsledek hospodaření: -12 833 tis. Kč
- aktiva celkem: 40 310 tis. Kč
- cizí zdroje celkem: 10 910 tis. Kč

Vybrané auditované údaje z hospodaření CFGI Debt a.s. za rok 2021 (v tis. Kč):

- výsledek hospodaření: -1 567 tis. Kč
- aktiva celkem: 41 985 tis. Kč
- cizí zdroje celkem: 41 552 tis. Kč

## IX.5 Hlavní trhy Emitenta

Vzhledem k povaze své činnosti Emitent sám jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

Skupina CFGI jako celek působí na trhu v České republice, každá z dceřiných společností poté na konkrétním trhu spojeným s příslušným předmětem podnikání. Všeobecně jsou všechny dceřiné společnosti na jejich příslušných trzích nové (nově založené společnosti) a nemají prozatím relevantní postavení na trhu. Výjimkou je CFGI Credit a.s., která převzala klientskou základnu od Emitenta, který v minulosti (před založením dceřiných společností) poskytoval a zprostředkoval spotřebitelské úvěry. Emitent ani CFGI Credit a.s. neprovedly analýzu podílu na trhu nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů, ale dle odhadu se jedná o jednotky procent.

### IX.5.1 Hlavní trhy CFGI Credit a.s.

Společnost CFGI Credit působí především na nebankovním úvěrovém trhu s úvěry, přičemž částečně se dotýká i trhu s firemními úvěry a trhu úvěrů na bydlení.

Na trhu nebankovních neúčelových úvěrů pro spotřebitele funguje jako společnost, která poskytuje úvěry primárně fyzickým osobám, kterým byly zamítnuty žádosti u bank. Společnost CFGI Credit následně na sebe bere vyšší riziko při úvěrování takovýchto osob, které si následně nechává zaplatit vyššími úrokovými sazbami. Tento trh lze dále dělit na podle mnoha parametrů a bonity klientů a lze říci, že společnost CFGI Credit se zaměřuje nejvíce na bonitní klienty, kteří už nedosáhli na zmíněný bankovní úvěr. Předlužené klienty, klienty s příliš vysokými nebonitními faktory a dalšími skutečnostmi, které negativně ovlivňují schopnost klientů splácet, přenechává ostatním hráčům na trhu.

Na trhu úvěrů na bydlení společnost CFGI Credit implementovala podobnou strategii jako u spotřebitelských neúčelových účelů. Společnost CFGI Credit úvěruje pouze bonitní klienty, kteří byli bankou odmítnuti, nicméně splňují podmínky pro získání úvěru v návaznosti na jejich bonitu a zároveň mají nemovitost, kterou jsou ochotni dát jako zástavu daného úvěru. Kromě toho společnost pomáhá s vyplácením exekucí a dalších zástav na zmíněných nemovitostech tak, aby klientovi pomohla s jeho finanční situací a klient mohl tak lépe úvěr splácet.

Trh firemních úvěrů je spíše okrajovým působištěm společnosti, nicméně zde poskytuje primárně balónové úvěry společností, které potřebují dodatečné financování nad financování, které jim dá bankovní sektor. Rovněž musí splnit požadavky pro získání úvěru v návaznosti na bonitu a dále pak požadavky na zajištění daného úvěru. I zde Společnost vyžaduje zajištění nemovitým majetkem.

Společnost dále zahajuje své působení na trhu s vázanými úvěry, které budou představovat velice okrajový objem obchodů.

Společnost podniká na úvěrovém trhu, kde bylo za rok 2022 rozpůjčováno celkem 204,645 miliard Kč, dle statistik České národní banky<sup>1</sup>, přičemž CFGI Credit a.s. poskytla úvěry za rok 2022 v hodnotě 449,5 mil Kč, tedy méně než 1 % z celkového objemu.

### IX.5.2 Hlavní trhy CFGI Real Estate a.s.

Společnost CFGI Real Estate působí především na realitním trhu, který je samozřejmě spojen s její hlavní činností, ovšem vzhledem k tomu, že společnost byla založena teprve 12. srpna 2020, nelze ji v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele a odhadovat její tržní podíl či postavení na trhu.

Na trhu s nemovitostmi společnost působí jako potenciální vykupitel a vydražitel, přičemž u těchto nemovitostí provádí tzv. krizový management, kdy u dané nemovitosti vyřeší majetkové vypořádání v případě spoluvlastnických podílů, vyřeší právní vady, finanční závazky, technický stav a následně danou nemovitost spravuje za účelem prodeje, pronájmu či držby za jiným účelem (např. jako rekreační zařízení pro zaměstnance). V tomto druhu podnikání čelí konkurenci realitních kanceláří a vykupitelů po celé ČR, kteří ve stejném duchu nemovitosti skupují.

Společnost se soustředí zejména na tzv. rezidenční nemovitosti, tzn. byty, rodinné domy, pozemky či rekreační zařízení. Prioritou nejsou komerční nemovitosti typu sklady, kanceláře, obchody, nebytové prostory či činžovní domy. Byť se jim společnost primárně nevyhýbá, tak na předmětném cílovém trhu se vyskytují pouze ojediněle. Společnost ve své činnosti sleduje, že trh v jím sledovaném segmentu z hlediska cen do roku 2021 extrémně stoupal, přičemž v roce během první poloviny roku 2022 se trh změnil a ceny začaly klesat.

<sup>1</sup>

[https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=3&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=1811&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11&p\\_strid=AAADB&p\\_od=200512&p\\_d\\_o=202303&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=1811&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11&p_strid=AAADB&p_od=200512&p_d_o=202303&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)



Zde si je společnost vědoma rizik spojených s ochlazením trhu, a proto nespekuluje ve své činnosti na potencionální růst, vzhledem ke skutečnosti, že ceny nemovitostí mohou dále klesat. Za aktuálním klesáním cen spatřuje společnost nejistotu na trhu, kdy potencionální kupci vyčkávají, zdali nemovitosti neklesnou ještě více, dále je mnoho zájemců odrazeno vyššími životními náklady způsobenými inflací, které snižují přebytečné prostředky pro uplatnění koupě. K tomu pro retailové investory je koupě velice ztížena současným stavem hypotečních úvěrů, kdy úrokové sazby jsou mnohem vyšší, než na které byl trh zvyklý, což ve spojitosti s vyššími náklady na stavební materiály a práce na stavbách velice snižuje poptávku po nemovitostech.

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 společnost znamenat nemalé komplikace, starosti a práci, které mohou trvat i několik let. V takovém případě jsou ohroženy výnosy z pronájmu, a to negativně ovlivňuje hospodaření společnosti.

V oblasti nájemného společnost zaznamenala výrazný růst až do třetího kvartálu roku 2022. Od té doby se ceny nájemného mírně snižují, a to až do poloviny roku 2023. Od této doby se nájemné udržuje na stabilní úrovni bez významných výkyvů a zůstává přibližně na stejné úrovni. Takovýto vývoj ceny nájemného společnost přisuzuje primárně kolísajícím cenám energií, přičemž nyní, po částečném uklidnění situace očekává, že ceny budou pozvolným tempem opět růst, nicméně to bude záležet primárně na inflaci.

Vzhledem k současným situacím, jmenovitě vysoká inflace, vyšší ceny komodit a ruské invazi na Ukrajině, se očekává další ochlazení realitního trhu a celkově se objevují vyšší pochyby a obavy o další vývoj. Primárně z těchto důvodů se společnost CFG Real Estate přeorientovává z krátkodobých výkupů a prodejů na výkup nemovitostí s dlouhodobějším potenciálem. Konkrétně se jedná o nemovitosti v dobrém stavu, které jsou anebo budou pronajímány, čímž se společnost vyhne nebo alespoň co nejvíce minimalizuje spekulacím na růstem či poklesem realitního trhu, protože v oblasti cen nájemného neočekává změny, které by snižovaly ceny nájemného. Společnost se z trhu krátkodobých výkupů nestahuje úplně, nicméně výkupy soustředí pouze na nejvíce ziskové a nejstabilnější příležitosti, u kterých není podstupované zbytečné riziko.

Společnost od podzimu 2021 nabízí i služby klasického realitního zprostředkování. U případů, kde nechce daný případ realizovat, jej nabízí svým obchodním partnerům na trhu, a inkasuje tak provize za jejich doporučení. V individuálních případech také nabízí služby klasické RK, kdy má provizi za zajištění kupujícího pro zájemce. Obě činnosti pozitivně ovlivňují hospodaření společnosti, protože se jedná o dodatečné výnosy za minimální náklady.

Vzhledem k objemům transakcí na realitním trhu se společnost považuje za velmi minoritního hráče, dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR<sup>2</sup> byla hodnota realitního trhu určena na základě prodaných nemovitostí v České republice za rok 2021 na částce okolo 535 miliard Kč, přičemž CFG Real Estate nedosahuje ani 1 % z této částky a lze předpokládat, že hodnota prodaných nemovitostí bude za rok 2022 a 2023 bude ještě vyšší.

### IX.5.3 Hlavní trhy CFG Arts a.s.

Společnost CFG Arts působí především na trhu s uměním, který je samozřejmě spojen s její hlavní činností, ovšem vzhledem k tomu, že byla založena teprve 26. října 2020, nelze ji v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele a odhadovat její tržní podíl či postavení na trhu. Ačkoliv tato činnost byla již před vznikem společnosti vykonávána v rámci mateřské společnosti CFG SE (emitent), je společnost i skupina jako celek v této oblasti relativně nezkušeným soutěžitelem.

Společnost byla založena za účelem podnikání na trhu s uměním, kde pravidelně monitoruje situaci. Předmětem hlavní činnosti společnosti jsou činnosti související s budováním kvalitních sbírek umění. Hlavní činností je výkup, vedení, zhodnocování a následný prodej uměleckých děl, jako například obrazů, kreseb, numismatik, grafik a plastik. V rámci její činnosti se také věnuje restaurování koupených děl, získáváním odborných posudků, šíření povědomí o sbírkách CFG mezi odborníky, kurátory a galeristy, zajišťuje odborné konzultace, soudně-znalecké expertizy, restaurování a rámování obrazů. Mimo jiné společnost nabízí zastupování na dražbě, zprostředkování odhadců a převozy uměleckých děl.

Trh s uměním je rozdělen na primární a sekundární trh. Primární trh je určen k prodeji uměleckých děl, která se na trhu objevují zcela poprvé. Distribuce probíhá skrze umělecké ateliéry umělců, veletrhy umění, galerie nebo od soukromých agentů. Nabídka na primárním trhu nese riziko nedostatečné informovanosti o tvorbě umělce, kvalitě tvorby nebo prodejního potenciálu. Na tomto trhu se většinou pracuje s nižší marží a menším množstvím zásob. Sekundární trh se týká převážně prodeje uměleckých děl již známých etablovaných umělců, kteří jsou v povědomí veřejnosti. Distribuce probíhá skrze individuality, aukční síně, muzea, galerie, veřejné instituce nebo dealery.

<sup>2</sup><https://www.mmr.cz/getmedia/515256e8-c068-4f70-97a9-4f1dfdaa842d/Rok-2021-v-realitnim-zprostredkovani-predbezna-data.pdf.aspx?ext=.pdf>

Nabídka na sekundárním trhu již nenese vyšší riziko z důvodu dostatečné informovanosti o tvorbě umělce, kvalitě tvorby nebo prodejního potenciálu. Na tomto trhu se většinou pracuje s vyšší marží a cenou děl.

Obrazy, sochy a další umělecké předměty jsou však specifickou investicí, nekupují se pouze kvůli zhodnocení v budoucnu, ale i pro potěšení majitele. Trh s uměním ve světě i u nás roste, také kvůli stále častější investici, jenž má kupujícímu přinášet kromě peněz i pozitivní emoce.

Společnost pro možnosti pořádání výstav, vernisáží a aukcí ve spolupráci s CFIG Real Estate zakoupila objekt budovy v centru Pardubic, o kterém se uvažuje, že bude zrekonstruován jako veřejná a prodejní galerie.

Společnost CFIG Arts a.s. se považuje za minoritního hráče na trhu s uměním, vzhledem k tomu, že dle ČTK<sup>3</sup> byl obrat ke konci roku 2022 ve výši 1,6 miliardu Kč, přičemž CFIG Arts nedosahuje ani na 1 % tohoto trhu.

#### IX.5.4 Hlavní trhy CFIG Broker a.s.

Společnost působí především na trhu zprostředkování finančních služeb, který je samozřejmě spojen s jeho hlavní činností, ovšem vzhledem k tomu, že společnost byla založena teprve 13. května 2021, nelze ji v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele a odhadovat její tržní podíl či postavení na trhu. Ačkoliv tato činnost byla již před vznikem společnosti vykonávána v rámci mateřské společnosti CFIG SE (emitent), je společnost i skupina jako celek v této oblasti relativně nezkušeným soutěžitelem.

Na trhu zprostředkování finančních služeb začíná společnost fungovat v segmentu služeb, poskytovaných na základě smlouvy se společností Broker Trust a.s., která umožňuje společnosti pracovat současně s produkty od vícero vzájemně konkurenčních poskytovatelů. Tento druh služby je na českém trhu nejrozšířenější formou a poskytuje ho celá řada společností. Řešení pro klientovi potřeby tak může být sestaveno z produktů různých bank a pojišťoven tzv. přesně na míru danému klientovi. Vzhledem k tomu, že společnost spolupracuje s většinou bank, investičních společností a pojišťoven na českém trhu, je tedy schopna klientovi zprostředkovat na míru nezajištěný spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr a životní i neživotní pojištění. Na základě analýzy klientových potřeb a cílů je tedy schopna vyhodnotit klientovu situaci a zprostředkovat takový produkt, který nejlépe vyhovuje klientovým potřebám a cílům. Tím lze zajistit v ideálním případě nejvyšší a zároveň cenově nejdostupnější variantu.

Další obrovskou výhodou směrem ke klientovi je fakt, že daná služba není pro klienta nijak zpoplatněna a nepodílí se tak na odměně zprostředkovatele daných produktů. Ti jsou odměněni na základě provize přímo od daných pojišťoven či bank. Současně klient nemusí sám načítat pojistné podmínky, limity plnění, zjišťovat si ceny a výluky. Společnosti fungující v tomto segmentu již detailně podmínky a výluky znají, pravidelně kontrolují a aktualizují a mají je zakomponované ve svých aplikacích. V oblasti neživotních pojištění tak poradce i klient má k dispozici v aplikaci či nástroji pouze nabídky, které daným parametřům vyhovují. Díky takřka rovnocenným provizím za dané produkty současně není poradce ani finančně motivován upřednostňovat jiný třeba méně vhodný produkt z důvodu vyšší odměny za obchod.

Historicky byli poradci a společnosti v oblasti zprostředkování finančních služeb vnímání často spíše negativně. Může za to přístup samotných poradců, nevyrovnané provize, často nízká úroveň odbornosti a v neposlední neprofesionální péče o klienta. Nicméně změna zákona o pojišťovnictví č. 304/2016 Sb. trh výrazně pročistila a zkvalitnila, a i sama veřejnost vnímá tyto služby v současné době daleko pozitivněji než dříve, jak plyne z interního pozorování trhu.

Na trhu působí velké množství společností. Mezi největší hráče na trhu patří například Fincentrum a.s., OVB Allfinanz a.s., Broker Consulting a.s., Partners Financial Services a.s., SMS finanční poradenství a.s., DataLife a.s. nebo Broker Trust a.s.

Společnost však i přes velkou konkurenci na trhu má v rámci skupiny své opodstatnění. Velmi vhodně totiž doplňuje ostatní společnosti ve skupině na základě synergií. V realitní divizi zajišťuje pojištění nemovitostí dané společnosti a nabízí zájemcům zajištění hypotečního úvěru a případně pojištění. Ve spolupráci s E-Commerce divizí nabízí své služby na internetu. Společnost E-Commerce získá kontakt na potenciální žadatele o finanční produkt (pojištění, úvěr, investici), tyto kontakty předá do společnosti CFIG Broker, a ta je schopna zprostředkovat danému žadateli produkt, který poptává. V úvěrové divizi je poté zvažován projekt zajištění pojištění proti platební neschopnosti v případě mimořádných situací u klientů.

Vzhledem k velikosti trhu, který dle newstream<sup>4</sup> pro český pojistný trh za rok 2022 byl 157 miliard Kč dle vybraného pojistného se CFIG Broker považuje za velmi malého hráče na trhu.

#### IX.5.5 Hlavní trhy CFIG Investment a.s.

Společnost vstoupila na pole inzertních hráčů v oblasti dluhopisů. Jedná se o trh, kde společnosti pomáhají s tvorbou a propagací dluhopisů společně, které nemají zájem, ať už z jakýchkoliv důvodů, dluhopisy vytvářet, schvalovat a propagovat, nicméně mají zájem o výhody, které z tohoto financování plynou.

<sup>3</sup> <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2300773>

<sup>4</sup> <https://www.newstream.cz/money/cesky-pojistny-trh-loni-zrychlil-rust-nadale-ubyva-smluv-zivotniho-pojisteni>

Vzhledem k tomu, že společnost byla založena teprve 13. května 2021 a samotnou činnost započala relativně nedávno, tak ji nelze v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele a odhadovat její tržní podíl či postavení na trhu.

Společnost hodlá působit na trhu marketingového představení emitentů a jejich emisí na svém portálu Okdluhopisy.cz. Na tomto webu plánuje zveřejňovat emise dluhopisů v rámci skupiny, ale i třetích stran. Společnost věří, že tento trh je velice specifický a lze si na něm najít místo při poskytování vysoce kvalitních služeb. Konkrétně řečeno, na tomto trhu se nachází několik větších konkurentů, kteří nabízejí i dluhopisy více rizikových emitentů. Což následně vede investory a emitenty k nezájmu o takový portál, což nahrává vzniku kvalitních poskytovatelů inzertního prostoru. V naprosté většině případů jsou tyto služby pro investory zdarma a profit se získává skrze emitenty, kteří za inzertní služby platí.

### IX.5.6 Hlavní trhy CFGI E-Commerce a.s.

Společnost působí především na trhu e-commerce, který je samozřejmě spojen s jeho hlavní činností, ovšem vzhledem k tomu, že společnost byla založena teprve 13. května 2021, nelze ji v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele a odhadovat její tržní podíl či postavení na trhu. Ačkoliv tato činnost byla již před vznikem společnosti vykonávána v rámci mateřské společnosti, je společnost i skupina jako celek v této oblasti relativně nezkušeným soutěžitelem.

Jako e-commerce se obecně označuje obchodování prostřednictvím internetu nebo jiných elektronických komunikačních prostředků. Typickým příkladem jsou e-shopy, online reklama nebo virtuální tržiště. Snadné nakupování na internetu získává masivní popularitu v poslední dekádě, a zvláště v současných podmínkách jeho obliba prudce roste. Zvyklosti v nakupování se mění napříč celým světem a tradiční prodej prostřednictvím kamenných obchodů se transformuje do on-line světa. Chytré mobilní telefony a tablety významně přispěly k silnému nárůstu online maloobchodních tržeb, včetně tržeb z prodeje módního zboží, tím, že umožnily spotřebitelům nakupovat zboží kdykoli a prakticky kdekoli. Toto tvrzení podporuje i fakt, že počet mobilních telefonů používaných v českých domácnostech vzrostl od roku 2000 téměř pětinašobně.<sup>5</sup>

Společnost je založena za účelem podnikání na trhu e-commerce, kde pravidelně monitoruje situaci. Činnosti vykonává nejen pro celou skupinu CFGI včetně jejich dceřiných společností působících v různých oborech jako např. poskytování spotřebitelských úvěrů, zprostředkování finančních služeb, výkup a správa realit, odkup a správu pohledávek, ale i pro třetí strany. CFGI E-Commerce a.s. díky široké škále vlastních webových projektů, stabilního finančního a technologického zázemí může cílit své aktivity na několik trhů.

Jedním z nich je trh spotřebitelských úvěrů zaměřující se na retailové klienty, financování fyzických i právnických osob. V rámci tohoto trhu se společnost věnuje sběru žádostí od potenciálních žadatelů o úvěr, které následně předává poskytovatelům těchto úvěrů. Zároveň se věnuje digitální inzerci služeb třetích stran (tedy inzeruje nabídky produktů poskytovatelů spotřebitelských úvěrů). Stala se tak velmi rychle přední leadgen společností (sběratel žádostí od potenciálních žadatelů o finanční služby), která nabízí své služby řadě velkých společností na finančním trhu.

Další cílovou skupinou jsou prodejci nemovitostí, kterým spravuje reklamní a PPC<sup>6</sup> aktivity. V tomto druhu podnikání čelí realitní kanceláře a vykupitelé po celé ČR početné konkurenci, která ve stejném duchu nemovitosti skupuje. Společnost CFGI E-Commerce tak pomáhá v rámci realitních aktivit společnosti CFGI Real Estate ve zviditelnění dané společnosti. Dále pak skrze PPC aktivity inzeruje a zviditelňuje jednotlivé inzeráty na nabízené prodeje nemovitostí. Z důvodu značné poptávky si společnost na tomto trhu slibuje kontinuální růst, ačkoliv si je vědoma rizik spojených s přehřátím trhu.

Mezi další hlavní cílové skupiny patří i vázaní a samostatní zprostředkovatelé finančních produktů, pro které společnost tvoří a spravuje webové prezentace a veškeré marketingové aktivity s tím spojené, jako např. tvorba a správa emailových a SMS kampaní, tvorba odborného obsahu, PPC reklama, cílená propagace webové prezentace nebo implementace a správa virtuálního asistenta.

Společnost momentálně doladuje svůj vlastní srovnávač finančních a dalších produktů, k čemuž má již připravenou masivní reklamní kampaň.

### IX.5.7 Hlavní trhy CFGI Debt a.s.

Společnost CFGI Debt a.s. působí na trhu pohledávek, který je samozřejmě spojen s jeho hlavní činností, ovšem vzhledem k tomu, že byla založena teprve 13. května 2021, nelze ji v tuto chvíli považovat za etablovaného

<sup>5</sup> <https://www.cnews.cz/jak-se-psala-historie-mobilnich-telefonu-ve-svete-i-u-nas/>

<sup>6</sup> PPC je zkratka z anglického Pay Per Click, v překladu tedy „zaplať za klik“, a představuje model platby. PPC reklama je jakýkoliv textový, responzivní, bannerový, produktový nebo video inzerát placený za proklik, který se zobrazuje v internetových vyhledávačích, partnerských vyhledávačích, sociálních sítích a webových stránkách, které nabízejí prostor pro tuto reklamu.

soutěžitele a vzhledem ke své roli není postavení společnosti na trhu relevantní, resp. si společnost dosud žádné měřitelné postavení na trhu nevytvořila.

Na trhu s výkupem pohledávek společnost působí jako potenciální vykupitel a správce pohledávek, přičemž následně tyto pohledávky v prodlení v různých fázích procesu vymáhá. Společnost nakupuje pohledávky do splatnosti i pohledávky po splatnosti. Záměrem je nabízet nejrozličnějším subjektům odkup pohledávek jak ve splatnosti, tak i po splatnosti, zajištěné, nezajištěné, a aktivním přístupem následně realizovat výnos z těchto pohledávek

Trh s výkupem pohledávek se v posledních letech stále více rozšiřuje, jedná se tedy o konkurenční prostředí. V tomto druhu podnikání čelí konkurenci inkasních agentur, které se sdružují v Asociaci inkasních agentur a spravují zhruba 80 % objemu pohledávek. Na trhu dále figurují faktoringové společnosti, jimiž jsou především banky a další soukromé společnosti, které se zabývají klasickým postupováním pohledávek, tedy nákupem a následným prodejem pohledávek se ziskem po celé ČR, ať už mimosoudně, soudně, nebo prostřednictvím exekučního řízení. Protože tato podnikatelská činnost byla již před vznikem společnosti vykonávána v rámci divize pohledávek mateřské společnosti CFG SE (emitent), je společnost i skupina jako celek v této oblasti relativně zkušeným soutěžitelem, a to i navzdory faktu, že společnost není členem Asociace inkasních agentur.

V oblasti obchodování s pohledávkami společnost CFG Debt a.s. odkupuje pohledávky po splatnosti i před splatností. Důvody k odkupu pohledávek se mohou v konkrétních případech lišit, mohou spočívat zejména v prodlení dlužníka, poklesu jeho bonity či obchodní strategii prodávajícího (postupitele). Společnost CFG Debt a.s. v těchto případech může pohledávky nabýt za kupní cenu, která je nižší než nominální hodnota pohledávky např. právě z důvodu prodlení dlužníka nebo jeho nižší bonity. Společnost se soustředí zejména na management pohledávek v upomínkovém, soudním, exekučním a insolvenčním řízení. Dlužníky z pohledávek mohou být spotřebitelé i podnikatelské subjekty, ať již fyzické nebo právnické osoby. Zde společnost využívá nespočet synergií v rámci skupiny a zároveň zkušeností, které nabyla mateřská společnost CFG SE (emitent) v rámci jedné ze svých činností, kterou je poskytování spotřebitelských úvěrů. Za dobu této činnosti vybudovala zkušený tým pracovníků a know-how, které dokáže využít v rámci procesů ve společnosti CFG Debt.

V případě podnikatelských subjektů se jedná o pohledávky s nominální hodnotou v řádech statisíců až desítek milionů korun. Zpravidla se jedná o pohledávky vzniklé v rámci obchodního styku (pohledávky za dodavateli či odběrateli) podnikatelského subjektu, ale může se jednat i o pohledávky z úvěrových smluv nebo smluv o zápůjčce uzavřených za účelem financování příslušného subjektu či jiné peněžité pohledávky. Mezi hlavní partnery společnosti patří především bankovní a nebankovní společnosti, obchodní společnosti, telekomunikační firmy, dodavatelé energií a plynu, dopravní podniky a P2P platformy.

#### **IX.5.8 Hlavní trhy CFG Financial a.s.**

Společnost CFG Financial působí na B2B a B2C trhu, kdy společnost na základě licence od České národní banky vykonává zprostředkování úvěrů. Vzhledem k tomu, že byla založena teprve 29. června 2022, nelze ji v tuto chvíli považovat za etablovaného soutěžitele, byť vychází ze zkušeností předchozích společností, které tuto činnost vykonávaly, konkrétně CFG Credit a.s. a CFG SE (Emitent). Na společnost CFG Financial byla převedena činnost samostatného zprostředkovatele spotřebitelského úvěru teprve od začátku roku 2023 ze společnosti CFG Credit. V konečném důsledku se jedná o snížení nákladů, ale i výnosů pro společnost CFG Credit, kdy v loňském roce tato divize dosáhla zisku cca 2 mil Kč.

#### **IX.5.9 Hlavní trhy CFG Private Jets a.s.**

Společnost zatím žádnou činnost nevykonává a ani v nejbližší době vykonávat nebude.

### **IX.6 Vybrané finanční údaje**

Tuto část je třeba číst společně s řádnými účetními závěrkami Emitenta sestavenými dle českých účetních standardů za účetní období 2022 a 2021, které jsou dostupné na internetových stránkách skupiny CFG [www.cfgse.com](http://www.cfgse.com) v sekci Pro investory. Emitent přikládá vybrané údaje z individuální i konsolidované účetní závěrky.

# ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## Vybrané údaje z rozvahy Emitenta

AKTIVA (tis. Kč)	k 31. prosinci 2022	k 31. prosinci 2021
<b>Stálá aktiva</b>	527 056	257 831
<b>Oběžná aktiva</b>	486 086	684 439
Pohledávky	471 768	664 060
Peněžní prostředky	14 318	20 379
<b>CELKEM</b>	<b>1 013 339</b>	<b>942 508</b>

PASIVA (tis. Kč)	k 31. prosinci 2022	k 31. prosinci 2021
<b>Vlastní kapitál</b>	434 538	340 575
Výsledek hospodaření	20 743	44 206
<b>Cizí zdroje</b>	491 071	398 207
<b>CELKEM</b>	<b>1 013 339</b>	<b>942 508</b>

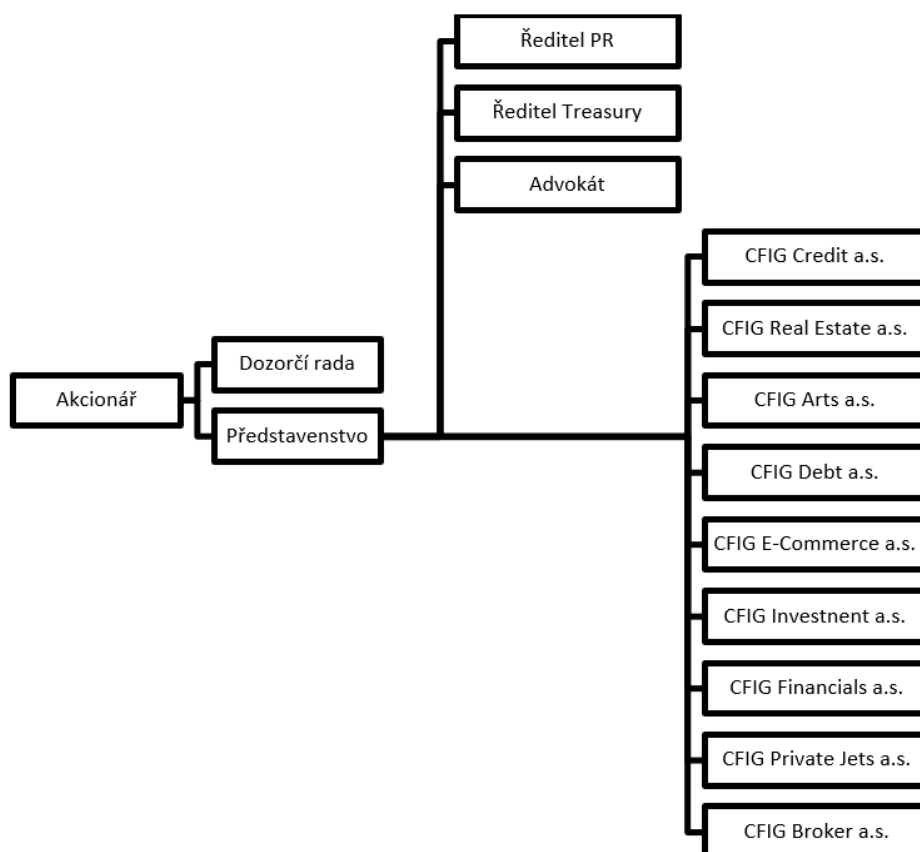
## Vybrané údaje z konsolidované rozvahy skupiny

AKTIVA (tis. Kč)	k 31. prosinci 2022	k 31. prosinci 2021
<b>Stálá aktiva</b>	399 286	349 326
<b>Oběžná aktiva</b>	1 229 812	834 182
Pohledávky	1 202 516	799 848
Peněžní prostředky	27 296	34 334
<b>CELKEM</b>	<b>1 630 013</b>	<b>1 184 115</b>

PASIVA (tis. Kč)	k 31. prosinci 2022	k 31. prosinci 2021
<b>Vlastní kapitál</b>	424 675	369 986
Výsledek hospodaření	97 543	75 695
<b>Cizí zdroje</b>	647 829	475 642
<b>CELKEM</b>	<b>1 630 013</b>	<b>1 184 115</b>

## IX.7 Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti CFG 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 přímo, přičemž proti zneužití kontroly je využíváno zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. Emitent je součástí finanční a investiční skupiny CFG, viz následující schéma:



Jediným akcionářem společnosti CFG 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 přímo, 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.

## IX.8 Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od skončení období končícího 31. prosincem 2022 neexistuje žádná podstatná negativní změna, která by ovlivnila solventnost nebo likviditu Emitenta. Zároveň nedošlo k žádné významné negativní změně finanční výkonnosti ani k jakékoliv významné negativní změně vyhlídek celé skupiny.

### IX.8.1 Trendy CFG Credit a.s.

**Znamé trendy: vzdání se oprávnění k poskytování a zprostředkování spotřebitelských úvěrů, nová činnost**  
Emitent na základě licence udělené ČNB až do nedávné doby podnikal v oblasti poskytování a zprostředkování spotřebitelských úvěrů v souladu se zákonem o spotřebitelském úvěru. Této činnosti zanechal ve chvíli, kdy bylo dokončeno licenční řízení dceřině společností CFG Credit a.s. pro tutéž činnost, dále převod smluvní dokumentace a dalších záležitostí nutných k pokračování podnikání v těchto oblastech. Poskytování a zprostředkování spotřebitelských úvěrů bylo po dlouhou dobu jádrem podnikání Emitenta, čemuž také odpovídají

výsledky hospodaření za poslední účetní období. V tuto chvíli, kdy se Emitent oprávnění vzdal a slouží nyní převážně jako holdingová společnost, která hodlá finančně i jinými způsoby podporovat dceřiné společnosti a pomáhat rozvíjet jejich příslušné činnosti a také investovat do nových investičních příležitostí či akvírovat nové společnosti do skupiny CFGI za účelem zajištění synergií v jejím rámci, očekává Emitent v důsledku přesunu hlavní výdělečné činnosti na dceřinou společnost CFGI Credit a.s. značné snížení hospodářského výsledku, a to nejen v běžném účetním období, ale i v těch následujících. Primární výnosy Emitenta budou finančního rázu, tedy z úroků ze zápůjček poskytnutých v rámci skupiny, příp. z dividend nebo jiných kapitálových příjmů souvisejících s příslušnými investicemi. Jelikož nebude Emitent mít předmět podnikání v tradičním významu, nebudou provozní výnosy dosahovat takové výše, jako před změnou. S tím ovšem souvisí i redukce počtu zaměstnanců a souvisejících provozních nákladů, které nyní budou typicky vynakládány dceřinými společnostmi, do nichž byli příslušní zaměstnanci zařazeni.

Pokles na úrovni hospodářských výsledků Emitenta je viditelný v jeho finančních výkazech. V roce 2020, kdy většina činnosti byla pod správou Emitenta dosáhla společnost zisku před zdaněním 73 mil Kč. V roce 2021, kdy už značná část činnosti byla převedena na dceřiné společnosti, činil zisk před zdaněním 54 mil Kč. A v roce 2022, kdy byla předána naprostá většina činností pod dceřiné společnosti činil zisk před zdaněním 27 mil Kč. Na druhou stranu je třeba uvést, že převedení těchto činností neznamená snížení celkového zisku v rámci skupiny. Na úrovni konsolidovaného celku je trend zcela opačný a v roce 2020 činil konsolidovaný zisk před zdaněním 71 mil Kč, v roce 2021 už se jednalo o 93 mil Kč a v roce 2022 šlo o 125 mil Kč.

### **Znamé trendy: digitalizace**

V důsledku pandemie COVID-19 se ve většině odvětví začal klást důraz na digitalizaci. Ve finančním sektoru to konkrétně znamená, že klienti si zvykli vyřešit všechny své úvěry a požadavky online z pohodlí domova. Logicky se tím pročišťuje konkurenční prostředí o takové společnosti, které nedokážou klientům vyhovět v jejich požadavcích. Zároveň se jedná o zkvalitňování služeb pro klienty, kteří byli zvyklí na takovéto služby především z bankovního sektoru a z nebankovního sektoru spíše výjimečně, dříve například od Emitenta anebo nyní od jeho dceřiné společnosti CFGI Credit a.s.

Vzhledem k pročištění trhu a znázornění, jak zkvalitnění služeb ovlivňuje rozhodování potencionálních klientů, lze považovat za pravděpodobné, že tento trend se bude dostávat i ke společnostem, které se mu bránily a u ostatních společností se bude dále prohlubovat kvalita a možnosti služeb, které půjdou vyřešit online.

Celému procesu digitalizace dále nahrávají kroky vlády České republiky, která tento trend podporuje, ať už skrze bankovní identitu, identitu občana, datové schránky a dále se snaží modernizovat a digitalizovat ostatní dokumenty a jejich využití.

Takovýto trend má vliv na Emitenta především skrze jeho dceřinou společnost CFGI Credit, kdy mu poskytuje dočasnou konkurenční výhodu díky jeho kompletnímu online procesu úvěrování nad některými ostatními společnostmi.

## **IX.8.2 Trendy CFGI Real Estate a.s.**

### **Znamé trendy: Dražební jednání**

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

Sníženou poptávku v segmentu dražeb zaznamenala společnost z následujícího pohledu. Nejistá pandemická situace a na ní navázaná ekonomická situace měla vliv na tzv. retailové dražitele. Ti jednak nechtějí za současné situace v takové míře investovat do nákupu bydlení, když nevědí, jaká bude jejich ekonomická situace v budoucna. 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.

Na Emitenta má tento trend vliv především skrze dceřinou společnost CFGI Real Estate, kdy jí vznikají nové příležitosti pro potencionální výkup výhodnějších nemovitostí, což může přinést vyšší zisky pro společnost a přeneseně vyšší zisky pro Emitenta.

### **Znamé trendy: Vysoké sazby**

V posledním období Česká národní banka (ČNB) zvýšila sazby, s jejichž pomocí provádí měnovou politiku a usměrňuje míru inflace. Následkem toho je zvýšení úrokových sazeb na hypotečních úvěrech a spotřebitelských úvěrech

Společnost eviduje, že na jedné straně se zvyšuje nabídka nemovitostí vlivem rostoucích cen hypotečních úvěrů, která se bude zvyšovat i nadále. Společnost dlouhodobě pozorovala, že v době nízkých úrokových sazeb na těchto úvěrech si velké množství spotřebitelů zakoupilo na hypoteční úvěr investiční nemovitost. S vyššími úroky a

blíží se fixací už ale nebude dávat smysl držba této investiční nemovitosti z důvodu výrazně vyšší splátky úvěru, a proto tuto spotřebitelé budou investiční nemovitosti prodávat.

Na druhé straně evidujeme snížení poptávky, které je hnané právě zvyšováním úrokových sazeb na hypotečních úvěrech, což dle očekávání bude pokračovat. Nebude tolik zájemců o zakoupení nemovitosti, kteří by si za daných podmínek zakoupili nemovitost na hypoteční úvěr. Zároveň díky tomu, že společnost nakupuje nemovitosti s výraznými slevami v dražbách a výkupy, tak by stagnace cen nemovitostí nebo dokonce pokles neměl mít výrazný negativní vliv na hospodaření společnosti.

Společnost dále předpokládá, že stále bude dostatečná poptávka ze strany investorů, kteří mají dostatek volných finančních zdrojů na zakoupení nemovitosti bez hypotečního úvěru.

Tento trend má významnější vliv na Emitenta skrze společnost CFG Real Estate. Pro CFG Real Estate vysoké sazby znamenají, že lidé jsou méně ochotni nakupovat nemovitosti, obzvláště investiční nemovitosti, což snižuje poptávku po nemovitostech a důsledkem nižší zisky pro společnost a následně i Emitenta.

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

Společnost ve své činnosti sleduje, že trh ve sledovaném segmentu z hlediska cen dosáhl koncem třetího čtvrtletí roku 2022 svého maxima a nyní se postupně ochlazuje. Zde si je společnost vědoma rizik spojených s ochlazením trhu, a proto nespekuluje ve své činnosti na kontinuální růst. Naopak v obchodních plánech pracuje i s variantami, že může dojít ke korekci trhu a tím ke snížení tržních cen. Za současným snižováním cen spatřuje společnost vysokou inflaci, která zvyšuje životní náklady a obecně vysoké úrokové sazby u hypotečních úvěrů.

V segmentu rodinných domů sleduje zpomalený růst tržních cen. To opět přičítá vysoké inflaci a vysokým cenám stavebních materiálů, které jsou pro domy esenciální.

Jak bylo popsáno již v trzích Emitenta, tak tento trend má především vliv na CFG Real Estate, díky čemuž společnost přeorientovává své výkupy z více typů nemovitostí na primárně nemovitosti, které je možné pronajímat. Kromě toho to může mít vliv na již vybudované realitní portfolio, které Společnost nebude nutně prodávat za nižší ceny, ale využije těchto nemovitostí k pronájmu a zajistí si dodatečné cash-flow plynoucí z pronájmů těchto nemovitostí.

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

Zde vidí společnost nezanedbatelné riziko ve skutečnosti, že s ohledem na dopady pandemie Covid, ruskou agresi na Ukrajině a zvýšenou inflaci došlo ke zvýšení cenám ve stavebnictví. To představuje zvýšené náklady na rekonstrukční a stavební práce, a často i prodloužení doby jejich dokončení.

Společnost sleduje, že dochází ke zdražování stavebních prací s ohledem na výrobní procesy, dodavatelsko-odběratelské vztahy a import řady stavebních materiálů ze zahraničí. Na základě tohoto společnost přistoupila k omezení rekonstrukcí nemovitostí a preferuje tak spíše jejich prodej, neboť ceny rekonstrukčních prací jsou těžko předvídatelné.

Tento trend má vliv na Emitenta skrze dceřinou společnost CFG Real Estate, kdy vyšší náklady na rekonstrukce a stavební práce obecně snižují poptávku po nemovitostech v horším stavu, které nezřídka společnost CFG Real Estate vykupovala. Vzhledem k tomu se společnost rozhodla takovéto výkupy pozastavit a přeorientovala se spíše na držení nemovitostí za účelem pronájmu a případně na výkup nemovitostí, které jsou ve stavu k rychlému prodeji nebo pronájmu.

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

Společnost 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. Nemalelou roli zde hraje inflace, která výrazně vzrostla v důsledku pumpování finančních prostředků do ekonomik ze strany vlád a centrálních bank.

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

V rámci marže a výnosů či ziskovosti vidí trendy společnost optimisticky. Ceny nemovitostí v segmentu dražeb či přímých výkupů nerostou nijak výrazně, spíše naopak. Prodeje jsou naopak stabilní a v čase ceny dle společnosti mírně porostou. Zvýšení náklady na rekonstrukční a stavební práce chce společnost eliminovat tím, že si již zajistil vlastní pracovníky, kteří pro ni tyto činnosti vykonávají a není tak závislá na cenách dodavatelů, které využíval v minulosti. Souběžně s tím, rekonstrukce jako takové společnost výrazně omezila.

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



### IX.8.3 Trendy CFGI Arts a.s.

Válka na Ukrajině a vysoká inflace rozvířila trh společnosti CFGI Arts a.s. a to několika způsoby. V době válečného konfliktu evidujeme změnu prioritního řazení výdajů obyvatelstva, což vede k poklesu zájmu o investice do umění, zejména pokud jsou tyto investice považovány za luxusní. Zároveň pozoruje nárůst poptávky po uměleckých dílech, protože mohou být vnímány jako cenná uchovatelka hodnoty v nejistých časech.

V případě vysoké inflace se ceny uměleckých děl mohou zvýšit, protože investoři mohou hledat alternativní způsoby uchování svého majetku v době, kdy se hodnota peněz snižuje. Na druhé straně mohou být některé investice do umění odkládány kvůli vyšším nákladům a omezenému rozpočtu.

#### **Znamé trendy: Přesun aukcí do on-line prostředí**

Jednou z hlavních činností CFGI Arts je pořádání internetových aukcí umění na platformě Livebid.cz. Tato platforma zaznamenala přes pandemii Covid-19 výrazný boom, což i nasvědčuje tomu, že svět umění se významně přesunul do online prostoru. Rok 2020 znamenal přesun významné části trhu do online prostředí. Tento přesun byl pozorován již v minulých letech, ale v návaznosti na pandemii Covid-19 se urychlil.

Společnost věří, že hlavním současným trendem ovlivňujícím tržby a celkové výsledky hospodaření společnosti je pokračující přesun prodeje uměleckých artiklů z fyzických prostor do internetových aukcí, což zároveň vytváří potřebu zákazníků pohodlně získávat umění online. Společnost se domnívá, že uvedený trend je podložen následujícími faktory: snadný a pohodlný přístup a časově a prostorově neomezená dostupnost online. Prostředí internetu rovněž umožňuje společnosti sledovat chování uživatelů a cíleně potenciálním kupujícím nabízet předměty umělecké sbírky v souladu s jejich preferencemi a spotřebním chováním.

Z tohoto trendu bude společnost v budoucnu významně těžit, protože na danou vlnu přesunu do online prostředí naskočila ve velice brzké době a vlivem celkového zaměření společnosti na automatizaci a digitalizaci všech procesů a zároveň využívání synergií napříč skupinou je schopna značnou část konkurence předběhnout v technologickém vybavení a ukrojit si významnou část celého online trhu.

Tento trend má pozitivní vliv na Emitenta skrze dceřinou společnost CFGI Arts a to z důvodu, že společnost je připravena na podnikání v online prostředí, což jí dává konkurenční výhodu, která se promítá v počtu prodaných uměleckých děl a to se promítá do ziskovosti společnosti a následně Emitenta.

### IX.8.4 Trendy CFGI Broker a.s.

#### **Znamé trendy: Zprostředkování neživotních pojištění**

Společnost, díky nastalé situaci v oblasti energií a stále rostoucí inflaci, pozoruje nárůst domácností a osob, které na základě navýšení pravidelných nákladů spojených s bydlením, hledají způsoby a možnosti, jak ušetřit na ostatních pravidelných položkách rodinného rozpočtu. Vyhledávají aktivně různé srovnávače nabídek pojištění vozidel, nemovitostí a domácností. V rámci těchto položek mohou ušetřit i několik tisíc ročně, což v současné situaci znamená nezanedbatelnou úsporu.

Z krátkodobého i dlouhodobého hlediska zde společnost vidí velký potenciál v rámci rozšíření služeb svým klientům. V rámci činnosti dceřiné společnosti oblastí realit jde současně o další servis směrem ke klientovi. Vzhledem k silnému konkurenčnímu prostředí a snaze pojišťoven přivést více klientů, se i samotné nabídky více a více rozšiřují a vylepšují a společnosti v rámci zvýhodnění svých produktů nad konkurencí, nabízí i v základním pojištění bez příplatku různá další připojištění. Samotné nabídky se tak stávají atraktivnější.

Vliv tohoto trendu je na Emitenta pozitivní, a to skrze jeho dceřinou společnost CFGI Broker, která přináší Emitentovi vyšší zisky, a to z důvodu vyšší poptávky pro zprostředkování neživotního pojištění.

### IX.8.5 Trendy CFGI E-Commerce a.s.

#### **Znamé trendy: Přesun trhu do on-line prostředí**

Společnost CFGI E-Commerce věří, že hlavním současným trendem ovlivňujícím tržby a celkové výsledky hospodaření společnosti je pokračující přesun prodeje spotřebního zboží z kamenných obchodů do internetových obchodu, který zároveň vytváří potřebu zákazníků rychle a pohodlně získávat dodatečné finanční prostředky online. Společnost se domnívá, že uvedený trend je podložen následujícími faktory: snadný a pohodlný přístup, časově a prostorově neomezená dostupnost online. Prostředí internetu rovněž umožňuje společnosti sledovat chování uživatelů a cíleně potenciálním zákazníkům nabízet jeho produkty v souladu s jejich preferencemi a spotřebním chováním.

Společnost věnovala značné množství času a energie do tzv. OKSrovnávač, jenž je jedinečný webový projekt shlukující nejvýhodnější nabídky úvěrů, hypoték, pojištění, letenek, ubytování a slev na jednom místě. Tento projekt byl spuštěn na přelomu dubna a května roku 2023. Jde o webovou službu, kde budou nabídky produktů různých společností, vše na jednom místě. Klient si tak bude moci na základě více parametrů srovnat nejvýhodnější spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr nebo cestovní pojištění, pojištění domácnosti atd. Oproti ostatním „srovnávačům“ však bude možné filtrovat jednotlivé nabídky na základě více parametrů než pouze ceny.

Pokud by se společnosti CFG E-Commerce dařilo v projektu podle představ, tak tento trend bude mít velmi pozitivní vliv na Emitenta, a to z důvodu, že OKSrovnávač vystihne trend trhu do online prostředí, což bude přinášet vyšší zisky pro společnost a přeneseně i pro Emitenta.

### IX.8.6 Trendy CFG Debt a.s.

#### Známé trendy: Vývoj cen pohledávek

Příznivým trendem jsou také klesající ceny, za niž jsou věřitelé ochotni svá problémová aktiva postoupit směrem k inkasním společnostem. Dle názoru a porozumění trhu se Emitent domnívá, že množství firem v čele s bankami se proto snaží zbavit pohledávek po splatnosti za zlomek nominální hodnoty. Dopravní podniky se prodejem pohledávek například snaží sanovat své rozpočty, které výrazně utrpěly v důsledku snížené přepravy v období covidové situace a lockdownů. Do oběhu se tak stále častěji dostávají také méně rizikové dluhy, které by za běžných okolností vymáhaly samy banky a finanční společnosti. Tyto skutečnosti se staly významnou příležitostí pro inkasní agentury a další soukromé společnosti realizovat vyšší výnosy.

Dle očekávání společnosti se bude trhu s odkupem pohledávek dařit, na trhu bude dostatečné množství pohledávek k odkupu. Lze se domnívat, že nespacených pohledávek bude spíše více. Emitent se domnívá, že všechny výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost spíše neutrální dopady. V případě negativních dopadů by se mělo jednat pouze o krátkodobý stav.

## IX.9 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.

## IX.10 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, jež sestává ze tří členů, jimiž jsou:

- Ing. Aleš Pavel, nar. 22. 2. 1979, předseda představenstva;
- Ing. Jakub Šulc, nar. 10. 1. 1990, člen představenstva;
- Ing. Zdeněk Doležal, nar. 28. 8. 1991, člen představenstva;

Dozorčím orgánem Emitenta je dozorčí rada, jež sestává ze čtyř členů, jímž je:

- Ing. Jan Vaško, MBA, nar. 27. 3. 1987, předseda dozorčí rady;
- Ing. Tomáš Hála, nar. 28. 12. 1947, člen dozorčí rady
- MUDr. Tomáš Hála, nar. 26. prosince 1969, člen dozorčí rady
- JUDr. PhDr. David Řípa, MBA, nar. 5. března 1973, člen dozorčí rady

Pracovištěm všech výše uvedených členů 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.

## IX.11 Důležité dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu mohou investoři na internetových stránkách emitenta [www.cfigse.com](http://www.cfigse.com) v sekci Pro investory po rozkliknutí „Dluhopisový program CFG SE“ nahlédnout do stanov Emitenta, konkrétně zde: <https://cfigse.com/wp-content/uploads/2023/06/elektronicky-stejnopis-nz-221-2023.pdf>

## X. 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 stručně a obecně 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.*

### X.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). Plátců 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.

## X.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 48násobku průměrné mzdy. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započítat.

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.

## X.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.

# XI. 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 zdrojů. Emitent ani jeho poradci tímto neuskutečňují 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 právnickým 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 přihlédně, 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.