



**ČESKOMORAVSKÁ  
PROJEKTOVÁ VII**

**Základní prospekt vyhotovený pro účely dluhopisového programu zřízeného v roce 2024  
v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů  
2.000.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti Českomoravská Projektová VII a.s., IČO: 21496510, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803, LEI: 31570006FBRQHFOESL15 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“), zajištěné ručením poskytnutým mateřskou společností Emitenta, společností Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261, LEI: 31570038I9ER1ILGEP05 (dále jen „**Ručitel**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 2.000.000.000,- CZK (*slovy: dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, tj. doba, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let. Dluhopisy se řídí českým právem. Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta dne 19.6.2024, je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2024.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma (bude-li relevantní) a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob úpisu Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů (nebude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a datum konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole 5. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent samostatný dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nářízení o prospektu**“), který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též informace o podmínkách nabídky Dluhopisů (dále jen „**Podmínky nabídky**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení ČNB v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Základní prospekt schválen ČNB, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Základnímu prospektu, schváleném ČNB a uveřejněném v souladu s Nařízením o prospektu.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 20.6.2024 v souladu s Nařízením o prospektu a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14.3.2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) 809/2004, ve znění pozdějších předpisů, a **schválen rozhodnutím ČNB č.j.: 2024/072607/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00185/CNB/653 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 13.7.2024. Tento Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 13.7.2025 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po skončení platnosti tohoto Základního prospektu.**

**DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**

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

*Emitent ani Manažer (jak je tento pojem definován v kapitole 5 tohoto Základního prospektu) neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem.*

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

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

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

*Dluhopisy mohou být vázány na index ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8.6.2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nařízení o indexech**“). V takovém případě bude příslušný Doplněk dluhopisového programu ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech. Přejícná ustanovení Nařízení o indexech mohou vést k tomu, že se administrátor konkrétní referenční hodnoty nemusí objevit v registru administrátorů referenčních hodnot ke dni vyhotovení příslušného Doplněku dluhopisového programu. Stav registrace jakéhokoli administrátora podle Nařízení o indexech je věcí veřejného záznamu, a pokud to nevyžadují příslušné předpisy, Emitent nemá v úmyslu aktualizovat příslušný Doplněk dluhopisového programu tak, aby odrážel jakoukoli změnu stavu registrace administrátora.*

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

*Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 1.2.1 Emisních podmínek), včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky a jakékoli další informace, které je Emitent v souvislosti s tímto Základním prospektem a Dluhopisy povinen zveřejňovat, jsou všem zájemcům po předchozí domluvě bezplatně k dispozici k nahlédnutí v dohodnutý čas v sídle Emitenta na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: [cmpvii.cz](http://cmpvii.cz). Informace uvedené na webových stránkách Emitenta*

(s výjimkou informací zahrnutých do tohoto Základního prospektu odkazem) nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

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

Některé v tomto Základním prospektu použité výrazy jsou definovány v kapitole 19. „Seznam použitých definic, pojmů a zkratek“ tohoto Základního prospektu.

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

## OBSAH

<b>1.</b>	<b>OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>10</b>
2.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SPOLEČNOSTEM VE SKUPINĚ.....	10
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI .....	16
2.3	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ .....	17
<b>3.</b>	<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY, PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE A INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN.....</b>	<b>22</b>
3.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	22
3.2	PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	22
3.3	PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE .....	22
3.4	INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN.....	22
3.5	PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU .....	23
<b>4.</b>	<b>UPISOVÁNÍ A PRODEJ .....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ .....</b>	<b>26</b>
1.1	PODOBA, FORMA, JMENOVITÁ HODNOTA, DRUH.....	26
1.2	VLASTNÍCI DLUHOPISŮ; PŘEVOD DLUHOPISŮ .....	26
1.3	ODDĚLENÍ PRÁVA NA VÝNOS .....	27
1.4	NĚKTERÉ POVINNOSTI EMITENTA .....	27
1.5	NEDOVOLENÉ FINANCOVÁNÍ A FINANČNÍ ZÁVAZKY .....	28
1.6	RATING .....	28
<b>2</b>	<b>DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ .....</b>	<b>28</b>
2.1	DATUM EMISE; LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ EMISE DLUHOPISŮ A DODATEČNÁ LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ EMISE DLUHOPISŮ .....	28
2.2	EMISNÍ KURZ.....	29
2.3	ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU ČI KOUPEÍ DLUHOPISŮ, ZPŮSOB A LHŮTA PŘEDÁNÍ DLUHOPISŮ A ZPŮSOB A MÍSTO ÚHRADY EMISNÍHO KURZU.....	29
<b>3</b>	<b>STATUS.....</b>	<b>29</b>
3.1	STATUS .....	29
3.2	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ.....	29
<b>4</b>	<b>VÝNOSY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>30</b>
4.1	DLUHOPISY S ÚROKOVÝM VÝNOSEM .....	30
4.2	KONVENCE PRO VÝPOČET ÚROKU .....	34
4.3	STANOVENÍ ÚROKOVÉHO VÝNOSU U DLUHOPISŮ S PEVNÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM .....	34
4.4	KONEC ÚROČENÍ DLUHOPISŮ S ÚROKOVÝM VÝNOSEM.....	35
4.5	DLUHOPISY S VÝNOSEM NA BÁZI DISKONTU .....	35
<b>5</b>	<b>SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....</b>	<b>35</b>
5.1	KONEČNÉ SPLACENÍ.....	35
5.2	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA .....	35
5.3	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ.....	36
5.4	ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....	36
5.5	ZÁNİK DLUHOPISŮ ODKOUPENÝCH EMITENTEM.....	36
5.6	DOMNĚNKA SPLACENÍ .....	36
5.7	DISPOZICE S PROSTŘEDKY NA ÚČTU U ADMINISTRÁTORA .....	36
<b>6</b>	<b>PLATBY .....</b>	<b>37</b>
6.1	MĚNA PLATEB.....	37
6.2	DEN VÝPLATY.....	37
6.3	URČENÍ PRÁVA NA OBDRŽENÍ VÝPLAT SOUVISEJÍCÍCH S DLUHOPISY .....	37

6.4	PROVÁDĚNÍ PLATEB .....	39
6.5	ZMĚNA ZPŮSOBU A MÍSTA PROVÁDĚNÍ VÝPLAT .....	39
<b>7</b>	<b>ZDANĚNÍ .....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ.....</b>	<b>40</b>
8.1	PŘÍPADY NEPLNĚNÍ .....	40
8.2	SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ .....	42
8.3	ZPĚTVZETÍ ŽÁDOSTI O PŘEDČASNÉ SPLACENÍ.....	42
8.4	DALŠÍ PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	42
<b>9</b>	<b>PROMLČENÍ.....</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER .....</b>	<b>42</b>
10.1	ADMINISTRÁTOR.....	42
10.2	AGENT PRO VÝPOČTY .....	43
10.3	MANAŽER .....	43
<b>11</b>	<b>ZMĚNY SMLOUVY S ADMINISTRÁTOREM A VZDÁNÍ SE NÁROKŮ ZE SMLOUVY S ADMINISTRÁTOREM .....</b>	<b>43</b>
<b>12</b>	<b>OZNÁMENÍ .....</b>	<b>43</b>
<b>13</b>	<b>SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....</b>	<b>44</b>
13.1	PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE .....	44
13.2	OSOBY OPRAVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ.....	45
13.3	PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE .....	46
13.4	NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	46
13.5	ZÁPIS Z JEDNÁNÍ .....	47
<b>14</b>	<b>ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK, SPORY .....</b>	<b>47</b>
<b>6.</b>	<b>FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ .....</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>RUČENÍ.....</b>	<b>66</b>
8.1	POVAHA RUČENÍ .....	66
8.2	ROZSAH RUČENÍ.....	66
<b>9.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ, SKUPINĚ A PODNIKATELSKÉM PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>67</b>
9.1	ÚDAJE O EMITENTOVĚ.....	67
9.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA A SKUPINY.....	67
9.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY .....	78
9.4	VÝZNAMNÉ ZMĚNY, ÚDAJE O TRENDYCH.....	79
9.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	79
<b>10.</b>	<b>SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA.....</b>	<b>80</b>
10.1	SPRÁVNÍ RADA EMITENTA .....	80
10.2	DOZORČÍ ORGÁN EMITENTA .....	80
10.3	VÝZNAMNÉ ČINNOSTI, KTERÉ ČLENOVÉ ORGÁNŮ EMITENTA VYKONÁVAJÍ VNĚ EMITENTA .....	80
10.4	STŘETY ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ EMITENTA .....	82
<b>11.</b>	<b>FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....</b>	<b>83</b>
11.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA.....	83
11.2	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE .....	84
11.3	ÚČETNÍ STANDARDY .....	84
11.4	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE.....	84
11.5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	84
11.6	STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ .....	84
11.7	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	84
11.8	DALŠÍ ÚDAJE OVĚŘENÉ AUDITOREM ČI JINÝMI AUDITORY .....	84
11.9	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....	84

11.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE .....	84
11.11	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	84
<b>12.</b>	<b>ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA .....</b>	<b>85</b>
12.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘ EMITENTA.....	85
12.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	85
<b>13.</b>	<b>INFORMACE O RUČITELI.....</b>	<b>86</b>
13.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI.....	86
13.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ RUČITELE.....	86
13.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE .....	87
13.4	VÝZNAMNÉ ZMĚNY, ÚDAJE O TRENDECH.....	87
13.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	87
13.6	SPRÁVNÍ, ŘÍDICÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE.....	87
13.7	STŘETY ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDICÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ RUČITELE .....	88
13.8	FINANČNÍ VÝKAZY RUČITELE A DOPLŇJÍCÍ ÚDAJE .....	88
13.9	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH RUČITELE A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU RUČITELE.....	96
13.10	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	96
<b>14.</b>	<b>ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM.....</b>	<b>97</b>
<b>15.</b>	<b>DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICCE .....</b>	<b>98</b>
<b>16.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ .....</b>	<b>101</b>
<b>17.</b>	<b>SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU .....</b>	<b>103</b>
<b>18.</b>	<b>DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....</b>	<b>104</b>
<b>19.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>105</b>

## 1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

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

Slova a výrazy užitá v této kapitole 1. „Obecný popis nabídkového programu“ mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 5. „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.

Emitent:	Českomoravská Projektová VII a.s.
LEI:	31570006FBRQHFOESL15
Popis nabídkového programu:	První dluhopisový program Emitenta zřízený v roce 2024, jak je popsán v tomto Základním prospektu.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 2.000.000.000,- CZK (slovy: dvě miliardy korun českých) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).
Druh, podoba a forma Dluhopisů:	Všechny Dluhopisy budou dluhopisy ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech vydanými soukromoprávní obchodní společností (korporátními dluhopisy).  Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry.  Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.
Omezení převoditelnosti Dluhopisů:	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.  Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být před splacením zaknihovaných Dluhopisů převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora (nebo Emitenta, nebude-li funkce Administrátora pro danou Emisi dluhopisů v příslušném čase obsazena) je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 12 Emisních podmínek.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí dluhopisů a veškeré Emitentovy peněžité závazky z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (resp. zajištěným obdobným způsobem) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Oddělení práva na výnos Dluhopisů:	Oddělení práva na výnos Dluhopisů je vyloučeno Emisními podmínkami.
Měna:	Měna Dluhopisů každé Emise dluhopisů bude specifikována v příslušném Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s veškerými aplikovatelnými právními či regulatorními předpisy.
Splatnost:	Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku dle Emisních podmínek, bude celá nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena najednou ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí, je Emitent oprávněn kdykoli na základě

svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v oznámení o předčasném splacení, a to buď zcela, nebo v případě Dluhopisů s úrokovým výnosem případně také pouze částečně, a to i opakovaně. Emitent je dále v souladu s Emisními podmínkami oprávněn učinit předčasně splatnými Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta. Den předčasné splatnosti Dluhopisů nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po zveřejnění příslušného oznámení o předčasném splacení způsobem v souladu s článkem 12 Emisních podmínek.

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení nebo odkup jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v člancích 8 a 13.4.1 Emisních podmínek. Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Vlastníků dluhopisů nevyloučí, jsou Vlastníci dluhopisů dále oprávněni žádat o úplné předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, a to na základě písemného oznámení určeného Emitentovi a doručeného na adresu Určené provozovny. Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle předchozí věty, budou Emitentem splaceny nejpozději ke dni, který následuje tři (3) měsíce po doručení písemného oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny dle předchozí věty, ledaže Emitent stanoví v Doplnku dluhopisového programu jinou lhůtu splatnosti takto předčasně splatných Dluhopisů.

Výnos Dluhopisů:

V rámci Dluhopisového programu mohou být vydávány Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem, Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, listinné Dluhopisy se slosovateľnou prémie, resp. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve spojení s výnosem v podobě slosovateľné prémie, a Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (tj. pohyblivý s výnosem na bázi součtu Referenční sazby a Marže, pohyblivý s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby nebo pohyblivý s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele), tj. Dluhopisy s výnosem dle ustanovení § 16 písm. a), b), c) a d) Zákona o dluhopisech, resp. dle případné vzájemné kombinace těchto ustanovení.

Rating:

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

Veřejná nabídka Dluhopisů:

Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky, budou Emitentem uveřejněny a podány k uložení na ČNB příslušné Konečné podmínky.

Země nabízení a potenciální investoři do Dluhopisů:

Dluhopisy individuálních Emisí dluhopisů budou nabízeny k úpisu a koupi za podmínek stanovených v Konečných podmínkách každé Emise dluhopisů, přičemž Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu očekává, že Dluhopisy budou zpravidla nabízeny k úpisu a koupi:

- (a) v České republice, a to vždy za dodržení veškerých právních a jiných požadavků, a
- (b) kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům v souladu s příslušnými právními předpisy Emitentem, případně také dalšími osobami určenými v příslušných Konečných podmínkách, a to v rámci veřejné nabídky, rozhodne-li tak Emitent, případně na základě neveřejného umístění.

Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému.



Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky, zejména Zákonem o dluhopisech.
Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer	Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer budou ve vztahu ke každé jednotlivé Emisi dluhopisů určeni dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu, přičemž pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu nebude některá z uvedených pozic pro příslušnou Emisi dluhopisů obsazena nebo se uvolní po dobu trvání příslušné Emise dluhopisů, bude příslušné činnosti vykonávat sám Emitent.

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem, včetně jeho případných dodatků, a Konečnými podmínkami příslušné Emise dluhopisů, jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole 2. „*Rizikové faktory*“ předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků), by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž ta, která Emitent považuje za nejvýznamnější, jsou uvedena níže v této kapitole 2. „*Rizikové faktory*“. Uvedené rizikové faktory jsou v každé samostatné kategorii (tj. kategorii Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta, kategorií Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí atd.) řazeny sestupně dle významu, a to dle hodnocení Emitenta s přihlédnutím k možnému negativnímu dopadu na Emitenta a/nebo Ručitele a pravděpodobnost výskytu těchto rizik. Následující popis rizikových faktorů ani nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo podmínek uvedených v tomto Základním prospektu, ani neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a ani v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením.

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

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

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

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

Emitent je nově založenou společností, která vznikla dne 22.4.2024. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezačal vykonávat žádnou podnikatelskou činnost, kromě činnosti směřující k přípravě a realizaci Dluhopisového programu. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádnými historickými finančními výkazy Emitenta ani jeho dosavadní činností. Dosavadní činnost Emitenta a její výsledky tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemohou potenciálním investorům do Dluhopisů sloužit jako komplexní zdroj informací pro účely posouzení, zda Emitentův business plán povede k zajištění dostatku prostředků k uhrazení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů. Emitentův business plán se přitom může ukázat jako nedostatečně výdělečný, což může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

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

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

##### (c) *Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině včetně rizika ztráty klíčového personálu*

Emitent plánuje finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů využít k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku společností ve Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté získané prostředky použije pro financování svých provozních a investičních a jiných výdajů. Splácení dluhů úvěrované společnosti ve Skupině vůči Emitentovi je poté částečně závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ve Skupině, které Emitent uvedené financování poskytne. Důsledkem popsané činnosti Emitenta je nepřímé vystavení Emitenta rizikům podnikání společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů, přičemž pokud taková společnost ve Skupině přijímající financování od Emitenta nebude schopna toto financování splácet, nemusí mít Emitent dostatek prostředků k úhradě svých dluhů z Dluhopisů. Společnosti Skupiny, kterým budou s největší pravděpodobností finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů poskytnuty (tedy společnosti ČMN RE I a.s. a ČMN RE III a.s., jak je blíže rozvedeno

v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu), jsou současně financovány z předchozích dluhopisových emisí dalších společností Skupiny. Nutnost splácet tyto závazky tak ovlivní i schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. K 31.12.2023 operovala Skupina s celkovým zadlužením na úrovni 7,6 mld. Kč (88 % konsolidované bilanční sumy). Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině v současnosti působí na realitním trhu, působí na ně zejména rizika spojená s realitním trhem, primárně s českým trhem s komerčními nemovitostmi, tj. kancelářskými prostory, maloobchodními prostory a průmyslovými a logistickými nemovitostmi. Skupina zároveň zamýšlí rozšířit svou činnost v určitém rozsahu také do dalších zemí, konkrétně do Německa, Rakouska a Velké Británie. Uvedené trhy jsou vysoce konkurenční a je na nich relevantní řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Závislost Emitenta na Skupině přináší i riziko ztráty klíčového personálu, zejména s ohledem na jeho závislost na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Skupiny, kde Emitenta může potenciálně významně nepříznivě ovlivnit i ztráta klíčového personálu a další provozní rizika dalších společností ve Skupině. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(d) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

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

*(e) Riziko refinancování Dluhopisů*

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit dluhy z Dluhopisů (zejména splatit jejich jmenovitou hodnotu) bude záviset na schopnosti Emitenta Dluhopisy refinancovat vhodným zdrojem externího financování (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že prostředky nutné k refinancování Dluhopisů nebo jejich části Emitent v budoucnosti získá, a pokud ano, že se tak stane za pro Emitenta výhodných podmínek. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu Emise a dostat tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny. Pokles tržní hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy z Dluhopisů za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(f) Sřet zájmů*

Emitent i veškeré společnosti ve Skupině budou mít stejné ovládající osoby, a to pány Radka Stachu a Josefa Eima, kteří jsou zároveň jedinými členy správní rady Emitenta a nyní působí a budou s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech prakticky všech společností ze Skupiny. V situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachy a/nebo pana Josefa Eima, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí

*(g) Riziko plateb nájemného*

Přes 99 % tržeb Skupiny plyne z nájemních výnosů a podnikání Skupiny je tak významně závislé na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy v podnikání společností ze Skupiny závisí do značné míry na době zbývajících do vypršení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči společnostem ze Skupiny, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost příslušných společností ze Skupiny splatit své závazky vůči Emitentovi z financování, které Emitent těmto společnostem případně poskytne. Může tak dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. K 31.3.2024 evidovala Skupina nájemné po splatnosti v částce nižší než 1 % celkových ročních nájemních výnosů.

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

Společnosti ze Skupiny, které budou příjemci financování od Emitenta, hodlají vyvíjet činnost zejména v oblasti pronájmu prostor umístěných v jimi vlastněných nemovitostech. S touto činností je spojeno zejména riziko

spočívající v případném poklesu poptávky po prostorách v nemovitostech společností ze Skupiny. V případě dlouhodobého výpadku poptávky, který nebude zhojen dostatečnými ochrannými opatřeními (diverzifikace termínu ukončení doby trvání nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou, vyhledání a získání nájemců z různých odvětví s jinými rozhodujícími ekonomickými faktory podnikání atp.), se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností ze Skupiny. Výše uvedené riziko může ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se míra neobsazenosti prostor v rámci nemovitostí spravovaných Skupinou pohybuje kolem 3 %.

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

Nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. V případě předčasného ukončení smlouvy ze strany většího množství nájemců by tento stav mohl mít podstatný dopad na hospodářské výsledky společností ze Skupiny. Toto riziko je materiální zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že společnost ze Skupiny (jako pronajímatel) nebudou v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopny okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. V takovém případě může dojít ke zhoršení jejich finanční výkonnosti a v konečném důsledku až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(j) *Riziko související s umístěním nemovitostí*

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud společnost ve Skupině, která bude příjemcem financování od Emitenta, správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci dané společnosti ve Skupině a případně také její schopnost splácet závazky vůči Emitentovi. Detail, co do charakteru významných nemovitostí vlastněných Skupinou a jejich umístění, je popsán v kapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny.“ tohoto Základního prospektu. Uvedené riziko může ve svém konečném důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

V současnosti Skupina přímo či nepřímo vlastní nemovitosti pouze v Praze, v oblastech s dobrou dopravní dostupností, jako je například stanice metra v docházkové vzdálenosti od nemovitosti. Atraktivní lokalita a dobrá dopravní dostupnost veřejnou dopravou je důležitým kritériem i v případě budoucích zahraničních akvizic Skupiny. Investiční projekty Skupiny jsou v současné době především kancelářské komplexy, pro které je nezbytná kvalitní dopravní obslužnost. Skupina čelí riziku neobsazení jí pronajímaných prostor nájemci, a proto se snaží toto riziko snížit situováním svých nemovitostí do oblastí byznysových center s infrastrukturou řešenou na úrovni municipalit. Zde však lze shledat riziko v podobě nevhodného či nedostatečného plánování na straně municipalit, kdy například nebude vhodně odhadnuta kapacita dopravní sítě. Nedostatečná dopravní dostupnost nemovitostí ve vlastnictví společností ve Skupině se v krajním případě může projevit i na snížené poptávce nájemníků po nemovitostech Skupiny. Skupina proto vlastní nemovitosti primárně v oblastech s dostupností více druhů dopravy (jak silniční, tak kolejové). Z důvodu přirozeného vývoje měst a změn chování jeho obyvatel dále může docházet k přesunům byznysově atraktivních lokalit (např. z důvodu suburbanizace nebo veřejných investic či pobídek) mimo čtvrti, ve kterých se nachází nemovitosti Skupiny, což může snížit atraktivitu jednotlivých nemovitostí z pohledu jejich potenciálních nájemců.

Skupina z důvodů mitigace rizik uvedených výše pečlivě sleduje vývoj územního plánování a plány dopravní infrastruktury.

V případě materializace těchto rizik může v konečném důsledku dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(k) *Riziko pohybu cen nemovitostí*

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

Skupina v současné době vlastní především kancelářské budovy. Jejich tržní cenu tvoří primárně dvě složky, kterými jsou (i) odhadované nájemné z pronajmutí prostor za určité časové období a (ii) diskontní sazba, která upravuje toto nájemné o časovou hodnotu peněz. Negativně může na hodnotu nemovitostí působit předpoklad

snížení nájmů v budoucnosti, ať by se jednalo o důvody spojené s konkrétní nemovitostí nebo komplexní aspekty ovlivňující celý trh nemovitostí. Diskontní sazba upravuje odhadované budoucí nájemné o časovou hodnotu peněz na současnou hodnotu. Pokud diskontní sazba roste, současná hodnota budoucích plateb klesá a tím dochází k poklesu tržní ceny. Růst diskontní sazby může být způsoben systematickým zvýšením bezrizikové úrokové míry či zvýšením rizikové přírážky investorů. Stejný princip možného poklesu tržní ceny nemovitosti platí i u jiných typů komerčních nemovitostí jako jsou logistické haly, výrobní areály či retail parky. Pokud by došlo ke snížení hodnoty některé ze složek uvedených výše ve vztahu k jedné či více nemovitostem Skupiny, může v důsledku dojít i k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(l) Riziko poškození nemovitostí a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí*

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

*(m) Riziko konkurence*

Společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže ve vysoce konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že společnosti ve Skupině, které jsou příjemci financování od Emitenta, nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině, čímž může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Pro Skupinu představují konkurenci dvě skupiny podnikatelů. První skupinou jsou developeři, kteří komerční nemovitosti sami staví a následně je sami pronajímají. Tato skupina na sebe bere dodatečná rizika spojená s výstavbou, která se vyznačují svou komplexitou (např. rizika veřejnoprávních povolení, rizika protistrany, rizika související s dodavateli apod.). Druhou skupinou podnikatelů, do které patří i společnosti Skupiny, jsou subjekty, které se zabývají vlastněním a správou komerčních nemovitostí. Tyto nesou rizika spojená s provozováním nemovitostí, jako jsou obsazenost či provozní rizika.

Společnosti Skupiny do svého portfolia pořízují již stojící, kolaudované a provozované nemovitosti, a poté je v rámci svého podnikání pronajímají a spravují. Tím na sebe berou rizika spojená s pronájmem (např. nutnost dosažení rentability prostřednictvím dostatečné obsazenosti prostor) a rizika, která se týkají vlastnictví a provozu komerční nemovitosti. Jedním z nejvýznamnějších rizik pro Emitenta je zvýšení nabídky podobného typu nemovitosti ve stejné lokalitě za podobnou či lepší cenu ze strany jeho konkurentů. V případě negativních tržních vlivů na trhu pronájmu kancelářských prostor pak může být konkurence Skupiny, například z důvodu sjednaného výhodnějšího financování nemovitostí, nastavení smluv s nájemci či vyšší efektivity správy nemovitostí, oproti Skupině ve výhodě a může být schopna nájemcům nabídnout výhodnější podmínky nájmu, což by se mohlo negativně projevit na hospodářské situaci příslušných společností ve Skupině, a tedy i na schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(n) Riziko technického nebo morálního zastarání vlastněných budov a změny požadovaných standardů*

Nemovitosti ve vlastnictví společností Skupiny se mohou v průběhu času stát zastaralými, a to buď z technického nebo morálního hlediska, zejména pokud nebudou odpovídat aktuálním standardům kancelářských budov, legislativě nebo standardům udržitelného podnikání (ESG standardy). V takovém případě mohou mít příslušné společnosti Skupiny problém pronajmout kancelářské prostory nebo získat externí financování takových projektů. V důsledku toho budou společnosti Skupiny nuceny pronajmávat nemovitosti za nižší nájemné, nebo budou nuceny investovat finanční prostředky do jejich modernizace, zatraktivnění pro nájemce či splnění legislativních požadavků na takové budovy. Toto může mít dopad na finanční situaci takového člena Skupiny a vést případně k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(o) Riziko podpojištění majetku*

Nemovitosti společností Skupiny jsou ohroženy řadou přírodních a lidských faktorů, které mohou mít za následek

jejich úplné nebo částečné poškození. Přestože na tato rizika jsou nemovitosti pojištěny, nelze zaručit, že v případě takové škodné události pojistné plnění zcela pokryje vzniklou škodu, respektive že bude pojistné plnění vůbec vyplaceno podle očekávání pojištěného, respektive oprávněné osoby z daného pojištění.

*(p) Riziko související se vstupem na nové segmenty nemovitostního trhu*

Skupina dosud působila pouze na trhu kancelářských nemovitostí. Za účelem sektorové diverzifikace portfolia nemovitostí ve vlastnictví společností Skupiny zamýšlí Skupina do budoucna působit v určitém rozsahu i na trhu průmyslových a logistických nemovitostí a na trhu maloobchodních nemovitostí. Na obou těchto segmentech nemovitostních trhů zamýšlí Skupina realizovat svou stávající investiční strategii, která spočívá v nakupování dokončených nemovitostí v atraktivních lokalitách s dostupností na veřejnou dopravu, které budou drženy dlouhodobě za účelem dlouhodobého komerčního pronájmu, a budou nabízet dobrou investiční návratnost. I přesto existuje riziko, že s ohledem na svou dosavadní specializaci nebudou mít pracovníci společností Skupiny nezbytné znalosti a zkušenosti ve vztahu k fungování a specifickým rizikům těchto nových segmentů nemovitostních trhů. Z toho mohou teoreticky vyplynout i nesprávná obchodní rozhodnutí jak při výběru vhodných nemovitostí pro akvizici, tak při jejich správě. Pokud by se taková nesprávná obchodní rozhodnutí týkala společností Skupiny, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, v krajním případě by se taková rozhodnutí mohla negativně promítnout do schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(q) Riziko související se vstupem na zahraniční nemovitostní trhy*

Skupina dosud působila pouze na nemovitostním trhu v České republice. Skupina do budoucna zamýšlí vstup na zahraniční nemovitostní trhy, konkrétně do Německa, Rakouska a Velké Británie. Zahraniční nemovitostní projekty Skupiny tak budou dotčeny novými riziky, se kterými se Skupina dosud nesetkala a ve vztahu k nimž nemusí mít pracovníci společností Skupiny nezbytné znalosti a zkušenosti. Na akvizici i správu takových projektů se totiž bude vztahovat právní řád, daňový systém a specifické tržní podmínky konkrétní země. Skupina bude též při zahraničních akvizicích nemovitostí a následně při jejich správě do vyšší míry závislá na svých obchodních partnerech v příslušné zemi, kteří budou se Skupinou na jednotlivých nemovitostních projektech spolupracovat. Pokud by z těchto důvodů příslušné společnosti Skupiny, které Emitent poskytne financování z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, vznikla finanční ztráta, může se to v krajním případě negativně promítnout do schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(r) Měnové riziko ve vztahu k zahraničním nemovitostním projektům*

Investicí do nemovitostí umístěných v zahraničí se společnosti Skupiny vystaví měnovému riziku, neboť nájemní výnosy z těchto aktiv budou generovány v cizí měně. Toto riziko bude částečně zmírněno skutečností, že případné bankovní úvěry použité pro akvizici příslušné nemovitosti, které budou danou nemovitostí zajištěny, budou denominovány ve stejné měně, jako nájemní výnosy plynoucí z pronajímání této nemovitosti. Zároveň společnosti Skupiny zamýšlí využít finanční deriváty pro aktivní zajištění takového měnového rizika. V případě, že k využití těchto nástrojů z jakéhokoliv důvodu nedojde, může se stát, že směnný kurz CZK vůči příslušné měně, ve které budou získávány nájemní výnosy, posílí (tj. relativně se sníží hodnota měny, ve které jsou získávány nájemní výnosy vůči CZK) a sníží se hodnota zahraničních nájemních výnosů vyjádřená v CZK. V takovém případě by mohlo dojít ke zhoršení hospodářské situace příslušných společností ve Skupině, čímž může teoreticky dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(s) Riziko související s investicemi do průmyslových a logistických nemovitostí*

S logistickými a průmyslovými nemovitostmi, do nichž zamýšlí Skupina investovat, jsou kromě obecných rizik investování do komerčních nemovitostí spojena i některá specifická rizika. Jedním z nich je závislost vlastníků nemovitosti na ekonomické kondici a vývoji daného průmyslového sektoru, v němž působí nájemce nemovitosti. Příslušný sektor může být významně ovlivněn ekonomickou krizí, případně sezónní či cyklickou povahou podnikatelské činnosti nájemců. Průmyslové a logistické nemovitosti jsou také často náročnější na údržbu než jiné typy komerčních nemovitostí, případně vyžadují specializovanou, a tedy i nákladnější údržbu. Investice do průmyslových a logistických nemovitostí jsou dále významně ovlivněny lokálním územním plánováním a s tím související výší daně z nemovitosti, přičemž oba tyto faktory mohou být v čase proměnlivé a významně ovlivňovat hodnotu nemovitosti. Specifiky se vyznačuje také vyhledávání vhodných nájemců těchto nemovitostí. Ti mohou mít na nájemní prostory konkrétní požadavky, které mohou vyžadovat určité stavební či provozní úpravy nemovitosti spojené s dodatečnými investicemi jejího vlastníka. Specifické požadavky nájemníků rovněž vytvářejí potenciální riziko delší doby neobsazenosti příslušné nemovitosti. V případě, že se uvedená rizika materializují, může dojít ke snížení nájemního výnosu či hodnoty takové nemovitosti. V takovém případě by mohlo dojít ke zhoršení hospodářské situace příslušných společností ve Skupině vlastníků tento typ nemovitostí, čímž by, v případě jejich financování ze strany Emitenta, mohlo teoreticky dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

*(t) Riziko související s investicemi do maloobchodních nemovitostí*

S maloobchodními nemovitostmi, jako jsou retail parky či nákupní centra, do nichž rovněž zamýšlí Skupina investovat, jsou kromě obecných rizik investování do komerčních nemovitostí spojena i některá specifická rizika. Jedním z nich je riziko změn preferencí spotřebitelů. Tyto preference se mohou postupně vyvíjet a nájemci maloobchodních nemovitostí na ně nemusí být schopni svou nabídkou služeb či zboží adekvátně reagovat, což se může v důsledku projevit na nižším výběru nájemného. Nakupování spotřebitelů se navíc může do budoucna ještě více přesouvat do online světa, důsledkem čehož mohou být nižší tržby kamenných obchodů opět pravděpodobně znamenající i nižší výběr nájemného. S maloobchodními nemovitostmi je dále spojeno riziko rychlého zastarávání či nedostatečné údržby, kdy maloobchodní prostory musí být za účelem získání či alespoň udržení zájmu ze strany nájemníků i spotřebitelů stále atraktivní. To může vyžadovat dodatečné investice ze strany vlastníků tohoto typu nemovitostí. Ve vztahu k maloobchodním nemovitostem také může docházet k uzavírání specifických nájemních smluv, které mohou obsahovat například nájem složený z fixní částky a procenta z tržeb nájemce nebo doložky o určitých částkách poskytovaných vlastníkem nájemci na vylepšování či renovaci pronajatých prostor. Takové doložky představují dodatečná rizika pro vlastníka tohoto typu nemovitostí a mohou zapříčinit dodatečné náklady, resp. snížení výnosů. V případě, že se některá uvedená rizika materializují a dojde ke snížení nájemního výnosu či hodnoty takové nemovitosti, mohlo by dojít i ke zhoršení hospodářské situace příslušných společností ve Skupině vlastnícih tento typ nemovitostí, čímž by, v případě jejich financování ze strany Emitenta, mohlo teoreticky dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

#### Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi

##### *(u) Zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnosti Skupiny*

Trh, na kterém Skupina působí, je významně ovlivňován významným množstvím makroekonomických faktorů. Ačkoli lze budoucí vývoj v ekonomice odhadnout nebo čerpat z prognóz renomovaných institucí<sup>1</sup>, je nezbytné respektovat možnost výskytu nahodilých událostí, které mohou zcela změnit vývoj v současné ekonomice. Skupina může být ovlivněna širokým spektrem vnějších ekonomických fundamentů, jako je například dynamika hrubého domácího produktu, pohyby cenové hladiny, vývoj trhu práce, pohyby směnných kurzů a samozřejmě mnoha dalšími pro Skupinu relevantními faktory v závislosti na jejich důležitosti pro konkrétní podnikatelskou činnost Skupiny. Pokud by došlo k významným výkyvům relevantních makroekonomických faktorů, může dojít k prudkému poklesu zájmu investorů o nemovitostní projekty typově shodné s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, případně k neschopnosti obchodních partnerů společností Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

V Základním prospektu není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro Skupinu nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména, nikoliv výlučně, inflace, nezaměstnanost a změny HDP. Přestože Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z dubna 2024<sup>2</sup> očekává mírný růst reálného českého HDP v roce 2024 o 1,4 % a v roce 2025 o 2,6 % (aktuální prognóza ČNB z května 2024<sup>3</sup> předpokládá mírný růst reálného tuzemského HDP v roce 2024 o 1,4 % a v roce 2025 očekává růst reálného tuzemského HDP o 2,7 %), nelze vyloučit, že po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dojde k propadu či jiné materiální změně relevantních makroekonomických faktorů, zejména HDP. K takovému propadu může dojít např. v důsledku eskalace válečného konfliktu na Ukrajině či v dalších zemích, ale také z jiných (i předem nepředvídatelných) příčin. V krajním případě může v důsledku propadu relevantních makroekonomických faktorů dojít k prudkému poklesu zájmu investorů o investice do nemovitostních projektů typově shodných s nemovitostmi, které mají být pořízeny či financovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, případně k neschopnosti obchodních partnerů společností Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

##### *(v) Vyšší míra využívání práce z domova*

V návaznosti na vypuknutí celosvětové pandemie viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávní opatření přijatá v souvislosti s ní došlo na straně zaměstnanců k významnému nárůstu míry využívání práce na dálku (tzv. home office). Práce na dálku zůstává do určité míry využívána i poté, co pandemie viru SARS-CoV-2 a související veřejnoprávní

<sup>1</sup> Viz makroekonomická predikce MF ČR z dubna 2024 dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>.

<sup>2</sup> Viz makroekonomická predikce MF ČR z dubna 2024 dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>.

<sup>3</sup> Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

opatření k zamezení jejího šíření skončily. Přestože Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu v tomto ohledu nezaznamenala zásadní dopady na svou činnost, lze do budoucna riziko spatřovat v měnících se pracovních návycích pracovníků, kteří po zaměstnavatelích možnost práce z domova ve zvýšení míře požadují. Tento trend lze pozorovat zejména u mladších pracovníků, kteří aktuálně vstupují na pracovní trh. V důsledku zvýšeného podílu pracovníků vykonávajících práci z domova roste riziko, že dojde k poklesu poptávky komerčních subjektů po nájmu kancelářských prostor, resp. poptávky po nájmu kancelářských prostor o stejně velkých výměřích, jako v minulosti. V případě poklesu poptávky po kancelářských prostorách může dojít k zásadnímu poklesu tržeb Emitenta a případně až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

## 2.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

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

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel je holdingovou společností zastřešující realitní holding zaměřený zejména na vlastnictví a správu komerčních budov (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak koordinace, řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny. Ručitel plní důležitou roli také při uzavírání smluv s jednotlivými společnostmi Skupiny, zejména smluv o správě majetku, o financování, zprostředkovatelských smluv a smluv o projektovém řízení. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou tak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, tj. rizika vztahující se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 2.1 „Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině“ tohoto Základního prospektu, představují také reálné riziko pro Ručitele, a to ve vztahu téměř ke všem společnostem ze Skupiny. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Současně mohou tato rizika zhoršit platební schopnost jak Emitenta (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta), tak Ručitele, tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

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

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování. Ručitel dále není omezen v poskytování dalšího ručení či jiného zajištění dalším spřízněným a/nebo třetím osobám. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení či jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře, než kdyby ke vzniku takového dalšího závazku na straně Ručitele nedošlo. S růstem objemu dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení. Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu poskytl ručení také dalším společnostem ze Skupiny odlišným od Emitenta, a to tak, jak je popsáno v podkapitole 13.8.11 „Významné smlouvy“ tohoto Základního prospektu. Následující tabulka znázorňuje objemy stávajících závazků z dluhopisů emitovaných dalšími společnostmi Skupiny, ve vztahu k nimž Ručitel rovněž poskytl ručení, a rozložení splatnosti těchto závazků v jednotlivých letech. Údaje jsou ke dni 18.6.2024.

Rok splatnosti	Českomoravská Projektová III a.s.	Českomoravská Projektová IV a.s.	Českomoravská Projektová V a.s.	Českomoravská Projektová VI a.s.
2024	121.600.000 CZK 176.000 EUR	72.100.000 CZK	6.350.000 CZK	–
2025	353.250.000 CZK 188.000 EUR	486.300.000 CZK	82.200.000 CZK	–
2026	–	–	243.100.000 CZK	31.900.000 CZK
2027	666.250.000 CZK 724.000 EUR	162.750.000 CZK	91.450.000 CZK	41.850.000 CZK



2028	148.950.000 CZK 248.000 EUR	487.050.000 CZK	267.850.000 CZK	181.700.000 CZK
2029	–	169.300.000 CZK	389.650.000 CZK	849.950.000 CZK
2030	–	–	409.000.000 CZK	324.600.000 CZK
2031	–	–	–	736.200.000 CZK
<b>Celkem</b>	<b>1.290.050.000 CZK</b> <b>1.336.000 EUR</b>	<b>1.377.500.000 CZK</b>	<b>1.489.600.000 CZK</b>	<b>2.166.200.000 CZK</b>

Ručitel ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje vnitroskupinový úvěr na základě dohody o postoupení ze dne 30.4.2021 ve výši jistiny 635.686 tis. CZK s věřitelem ČMN Financing s.r.o., IČO: 09924019, společností se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, který je taktéž blíže popsána v podkapitole 13.8.11 „Významné smlouvy“ tohoto Základního prospektu.

Skupina významným způsobem financuje svoji podnikatelskou činnost prostřednictvím vydávání Dluhopisů. Dlouhodobé závazky Skupiny z vydaných dluhopisů činily k 31.12.2023 5,73 mld. CZK a krátkodobé závazky Skupiny z vydaných dluhopisů činily k 31.12.2023 1,08 mld. CZK. Celková aktiva Skupiny k 31.12.2023 činila 8,55 mld. CZK. Celkové závazky Skupiny ve vztahu k vydaným Dluhopisům činily ke dni 31.3.2024 7,14 mld. CZK a 5,09 mil. EUR. Zároveň platí, že obchodní účasti v několika společnostech Skupiny jsou zastaveny ve prospěch třetích osob z důvodu bankovního financování, což obecně může ohrozit schopnosti Ručitele dostát závazkům z Ručitelského prohlášení.

(c) *Změna struktury Ručitele*

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

(d) *Střet zájmů*

Ručitel i veškeré společnosti ve Skupině jsou přímo či nepřímo ovládány akcionáři Ručitele. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů akcionářů Ručitele, Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

2.3 *Rizikové faktory týkající se Dluhopisů*

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů jakožto dluhových cenných papírů

(a) *Riziko nesplacení*

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet úrokové výnosy Dluhopisů, splatit jejich jmenovitou hodnotu nebo uhradit jinou platbu vyplývající z Dluhopisů. Ekonomická hodnota Dluhopisů tak může být pro Vlastníky dluhopisů nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být i nulová. Schopnost Emitenta splatit úrokové výnosy Dluhopisů, jejich jmenovitou hodnotu nebo uhradit jinou platbu vyplývající z Dluhopisů závisí především na výkonnosti a hospodaření společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných z Emisí dluhopisů. V případě, že by tato výkonnost společností ve Skupině byla nižší oproti očekáváním Emitenta, mohla by tato skutečnost ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(b) *Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů*

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu

obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům. Oproti těmto finančním produktům a službám tak není Vlastníkům dluhopisů poskytnuta dostatečná jistota, že jejich pohledávky z Dluhopisů budou uspokojeny.

#### Rizikové faktory týkající se podmínek Dluhopisů

##### (c) *Riziko inflace*

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že na Dluhopisy se nevztahuje žádná inflační doložka. Reálná hodnota investice do Dluhopisů tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Míra inflace v české ekonomice by podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z dubna 2024<sup>4</sup> měla v roce 2024 dosáhnout hodnoty 2,7 %, se zvolněním na 2,4 % v roce 2025. Predikce ČNB z května 2024 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2024 ve výši 2,3 %, v roce 2025 ve výši 2 %.<sup>5</sup> Pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

##### (d) *Riziko předčasného splacení Dluhopisů*

Nebude-li takové právo Emitenta vyloučeno v Doplňku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů zcela nebo částečně předčasně splatit ke dni uvedenému v takovém oznámení o předčasném splacení. K předčasnému splacení dluhopisů může dojít také na základě rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v článku 13.1.1 Emisních podmínek) nezávisle na vůli Emitenta. Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise dluhopisů před datem jejich splatnosti (byť částečně), je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového (byť částečného) předčasného splacení Dluhopisů.

##### (e) *Riziko likvidity*

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému. Je zde proto snižená pravděpodobnost, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému může být zvláště obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

##### (f) *Měnové riziko*

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

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

##### (g) *Neexistence ustálené rozhodovací praxe*

K realizaci zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení doposud není k dispozici ustálená rozhodovací praxe českých soudů. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud rozhodující o žalobě Vlastníka dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z ručitelského prohlášení Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 7. „Ručitelské prohlášení“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“), bude ručení považovat za řádně sjednané, případně v jakém rozsahu. V této souvislosti je třeba zejména upozornit, že konkrétně přijetí Ručitele Vlastníky dluhopisů ve smyslu ustanovení druhé věty § 208 odst. 1 Občanského zákoníku je u dluhopisů v ručitelských prohlášeních vztahováno k okamžiku koupě dluhopisů, přičemž tato

<sup>4</sup> Viz makroekonomická predikce MF ČR z dubna 2024 dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>.

<sup>5</sup> Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

zavedená tržní praxe, použitá také v článku 2.2 Ručitelského prohlášení, nemusí být příslušným soudem přijímána za platnou a účinnou. Pokud by bylo Ručitelské prohlášení, byť částečně, shledáno za neplatné a/nebo neúčinné, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

*(h) Omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení*

Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 2.000.000.000,- Kč (*slovy: dvě miliardy korun českých*) a datem vzniku zajištěných dluhů do posledního dne trvání Dluhopisového programu. Bude-li hodnota zajištěných pohledávek Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti Vlastníků dluhopisů. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem uhrazeny.

*(i) Riziko neplnění*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení. Ručitel je holdingovou společností zastřešující realitní holding zaměřený zejména na vlastnictví a správu komerčních budov (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, přičemž společnosti ze Skupiny jsou povinny průběžně splácet i jiné zdroje externího financování než prostředky získané z Emisí dluhopisů. Pokud hospodářské výsledky společností ze Skupiny nebudou dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení (přičemž některá související nejvýznamnější rizika jsou uvedena výše v této kapitole 2. „*Rizikové faktory*“), nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Ručitel přitom poskytl několik ručitelských prohlášení, jak je popsáno v podkapitole 13.8.11 „*Významné smlouvy*“ tohoto Základního prospektu, čímž dochází k tzv. rozmělnění zajištění. Ručitelská prohlášení tedy nemusejí být, v případě současné potřeby realizace více z nich s ohledem celkové závazky Skupiny z vydaných Dluhopisů, plně uspokojeny. Zároveň platí, že v případě realizace ručitelských prohlášení jsou zvýhodněni ti věřitelé, kteří realizace příslušného zajištění podle Ručitelského prohlášení dosáhnou dříve než ostatní.

*(j) Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení*

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

Dle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Ručitelského prohlášení. Nelze vyloučit, že založení takového účinku by bylo soudem či jiným příslušným orgánem shledáno v jeho pravomocném rozhodnutí.

Rizikové faktory týkající se finančního trhu relevantního pro Dluhopisy

*(k) Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů*

Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem na trhu a naopak. Vlastníka Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout

riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nestanoví-li tak příslušný Doplněk dluhopisového programu, je nominální úroková sazba stanovená v Doplněku dluhopisového programu pro příslušnou emisi Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem po dobu existence Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

*(l) Riziko spojené s diskontovaným Dluhopisem*

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

*(m) Riziko spojené s Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem*

Výnosy Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem jsou závislé na vývoji některých předem definovaných hodnot. Vlastník dluhopisu s pohyblivým úrokovým výnosem je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb, a tedy nejistých úrokových příjmů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos dluhopisů s předem stanoveným pevným výnosem za stejné období. Vývojem pohyblivých úrokových sazeb je dále ovlivněna i reálná cena Dluhopisů. Investoři jsou proto vystaveni riziku, že reálná cena Dluhopisů při poklesu pohyblivých úrokových sazeb klesne, a investoři tak mohou přijít o část své původní investice.

Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hospodářských výsledků Ručitele vykázaných v jeho zveřejněných auditovaných konsolidovaných účetních závěrkách, neumožňují investorům do Dluhopisů předem odhadnout, jakou úrokovou sazbou a pro jaká Výnosová období budou jimi vlastněné Dluhopisy úročeny. Výnos tak může být nižší, než vlastník takových Dluhopisů původně očekával. Vývojem hospodářských výsledků Ručitele vykázaných v jeho auditovaných konsolidovaných účetních závěrkách, od kterých se odvíjí konkrétní výše úrokové sazby použité pro jednotlivá příslušná Výnosová období, je také ovlivněna reálná cena Dluhopisů. Investoři jsou proto vystaveni riziku, že reálná cena Dluhopisů při změně použité úrokové sazby pro následující Výnosová období klesne, a investoři tak nemusí být schopni takové Dluhopisy prodat za jejich dřívější cenu.

*(n) Riziko spojené s Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele*

Výnos Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele je závislý na účetních výsledcích podnikání Ručitele, a to na čistém obratu za účetní období, nebo na konsolidovaném výsledku hospodaření, dle podmínek konkrétního Doplněku dluhopisového programu. Ručitel obě tyto účetní hodnoty může přímo ovlivnit svou vlastní činností, přičemž v tomto případě dochází ke střetu zájmů Ručitele a Vlastníků dluhopisů, kdy v zájmu Ručitele jakožto osoby přímo ovládající Emitenta je, aby Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele nesly co možná nejnižší úrokový výnos. Emitent současně upozorňuje, že dle Emisních podmínek nebude mít na stanovení Rozhodného účetního ukazatele, a tedy zprostředkovaně na stanovení úrokové sazby příslušných Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele, žádný vliv skutečnost, že oprávnění auditori Ručitele ve vztahu ke kterékoli konsolidované roční účetní závěrce Ručitele vyhotovené po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu ve své zprávě uvedou výhrady, úpravy výroku, odmítnou provést výrok nebo zdůrazní jakékoli skutečnosti. Je nutno upozornit na to, jaká konkrétní hodnota Rozhodného účetního ukazatele bude pro dané výnosové období použita, bude mít vliv také to, zda auditovaná konsolidovaná roční účetní závěrka Ručitel bude již vyhotovena přede dnem, kdy se bude stanovovat hodnota Rozhodného účetního ukazatele příslušná.

*(o) Regulace a reforma referenčních sazeb může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů navázaných nebo odkazujících na takovou referenční sazbu*

Úrokové sazby a indexy, které jsou považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a možných změn (reformy). Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb než v minulosti, jejich ukončení a

další nepředvídatelné důsledky. Jakýkoliv důsledek může mít negativní vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu.

Nařízení o indexech se uplatňuje od 10.1.2018. Týká se poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. Nařízení o indexech mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb spravovaných správcem, kteří k správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta). Nařízení o indexech může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR, a to zejména pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných Nařízením o indexech. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení či zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Jakákoliv reforma či dohled ve vztahu k referenčním sazbám může obecně zvýšit náklady na správu či jinou činnost ve vztahu ke stanovování referenčních sazeb a plnění podmínek regulace. Tyto faktory mohou způsobit (i) neochotu účastníků trhu podílet se na správě a vytváření referenčních sazeb, (ii) změny v pravidlech a metodologii užívaných pro referenční sazbu, nebo (iii) vést k ukončení referenční sazby. V důsledku možných změn a úprav referenčních hodnot bude docházet k nárůstu rizik spojených s jejich používáním v podnikatelské činnosti Emitenta, včetně emisí Dluhopisů užívajících referenční sazbu PRIBOR pro stanovení úrokového výnosu Dluhopisů. Tato rizika obecně zahrnují: (i) právní rizika pramenící z potenciálních změn vyžadovaných v dokumentaci pro nové a stávající transakce, (ii) finanční rizika pramenící z jakýchkoliv změn v ohodnocení smluv či finančních instrumentů navázaných na referenční hodnoty nebo sazby, (iii) cenová rizika pramenící ze skutečnosti, jak změny referenčních hodnot nebo sazeb mohou ovlivnit oceňovací mechanismus smluv či některých jiných instrumentů, (iv) provozní rizika pramenící z případného požadavku úpravy IT systémů, ohlašování týkající se infrastruktury obchodování a dalších provozních procesů a (v) rizika jednání se zákazníky v přechodném období při zohledňování těchto změn.

#### Rizikové faktory týkající se Slosovatelných dluhopisů

(p) *Riziko, že rozhodnutí o investici do Dluhopisu bude uskutečněno primárně s vidinou získání slosovatelné prémie*

Slosovatelný dluhopis je listinný Dluhopis s výnosem určeným kombinací pevné úrokové sazby a prémie v podobě pevně stanoveného dodatečného výnosu, na kterou vznikne Vlastníkovi dluhopisu nárok pouze v případě nahodilé události – vylosování konkrétního jednotlivého Slosovatelného dluhopisu v rámci slosování organizovaného Emitentem. Rozhodování potenciálních investorů o investici do Slosovatelných dluhopisů může být potenciálně ovlivněno možností získání slosovatelné prémie. Pravděpodobnost zisku slosovatelné prémie investorem je ovlivněna počtem způsobilých Slosovatelných dluhopisů v rámci dané Emise dluhopisů a je nízká.

(q) *Riziko chybného slosování*

Průběhu slosování realizovaného Emitentem ve vztahu ke Slosovatelným dluhopisům bude fyzicky přítomen notář, který notářským zápisem osvědčí jeho skutkový děj. Notářský zápis bude po slosování zveřejněn do 2 pracovních dnů na webových stránkách Emitenta. Samotné slosování bude realizováno pomocí software zajišťujícího generování náhodných čísel. Bezprostředně po slosování bude vygenerován softwarový protokol o slosování, který bude také zveřejněn. Nárok na přiznání slosovatelné prémie ve vztahu ke konkrétním Slosovatelným dluhopisům vznikne v okamžiku zveřejnění příslušného notářského zápisu, který bude obsahovat závazné výsledky slosování.

I přes opatření uvedená v předchozím odstavci teoreticky může dojít k jednomu či více pochybením při průběhu slosování, které mohou zapříčinit jeho vady. Může se jednat jak o technické závady (např. chybnou operaci slosovacího software či jakékoliv další selhání technického vybavení), tak i o selhání lidského faktoru (např. špatné nastavení slosovacího software, vyhotovení notářského zápisu s chybnými informacemi). Při jakékoliv pochybnosti o správnosti slosování bude Emitent v maximální možné míře postupovat tak, aby chránil právní jistotu vlastníkům Slosovatelných dluhopisů a napravil veškeré potenciální vady, které bude možné překlenout, aniž by mohlo dojít ke zpochybnění slosování jako celku. Dojde-li k takovému pochybení, které nebude možné s ohledem na uvedené principy napravit, Emitent zajistí opakování předmětného slosování bez zbytečného odkladu.

### 3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE A INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN

#### 3.1 Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je Emitent – společnost Českomoravská Projektová VII a.s., IČO: 21496510, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803.

#### 3.2 Prohlášení odpovědné osoby

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

#### Českomoravská Projektová VII a.s.



Jméno: Ing. et Ing. Radek Stacha

Funkce: Předseda správní rady

Datum: 19.6.2024

#### 3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Základní prospekt neobsahuje zprávy znalců, s výjimkou zprávy auditora k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024, zprávy auditora k auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a zprávy auditora k auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022. Audit všech tří uvedených účetních výkazů provedla společnost BDO Audit s.r.o., IČO: 45314381, se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 7279, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 018, statutární auditor a odpovědná osoba Ing. Jiří Kadlec, evidenční číslo KA ČR 1246, pracovní adresa V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4 (dále jen „Auditor“).

Zpráva Auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 byla zpracována na základě žádosti Emitenta a do tohoto Základního prospektu byla zařazena se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu. Zprávy Auditora ke konsolidovaným účetním závěrkám Ručitele za období končící k 31.12.2023 a období končící k 31.12.2022 byly zpracovány na základě žádosti Ručitele a do tohoto Základního prospektu byly zařazeny se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu.

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

#### 3.4 Informace od třetích stran

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

- (a) dokument Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z dubna 2024, dostupný na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>;

- (b) průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- (c) systém certifikace budov podle standardu BREEAM ® dostupný na webu <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breem-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breem/>;
- (d) informace k nezávislé certifikaci LEED dostupné na webu <https://www.usgbc.org/leed/>;
- (e) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností Knight Frank na webu <https://www.knightfrank.com/>;
- (f) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností Colliers na webu <https://www.colliers.com/>;
- (g) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností JLL na webu <https://www.jll.co.uk/>;
- (h) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností CBRE na webu <https://www.cbre.com/>;
- (i) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností Savills na webu <https://www.savills.com/>;
- (j) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností BNP Paribas Real Estate na webu <https://www.realestate.bnpparibas.com/>.
- (k) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností Avison Young na webu <https://www.avisonyoung.de/>;
- (l) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností EHL na webu <https://www.ehl.at/>;
- a
- (m) informace a nemovitostní analýzy pravidelně zveřejňované společností Cushman & Wakefield na webu <https://www.cushmanwakefield.com/>.

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a v míře, ve které je schopen to zjistit z údajů zveřejněných danou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### 3.5 Prohlášení o schválení Základního prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, Ručitele nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením tohoto Základního prospektu se nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta či Ručitele ani k jejich schopnosti splatit úrokové výnosy, jmenovitou hodnotu nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) výše by se nemělo chápat jako potvrzení Ručitele, Emitenta ani kvality Emitentem vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován ve formě základního prospektu podle článku 8 Nařízení o prospektu.

#### 4. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci tohoto Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise Dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.000.000.000 Kč (slovy: *dvě miliardy korun českých*). Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi pouze v České republice, a to vždy za dodržení veškerých právních a jiných požadavků, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu je možné pouze v České republice, a to za splnění všech s tím souvisejících podmínek. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce, s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí dluhopisů a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů České republiky, ve které dojde k nákupu, nabízení, prodej nebo předávání Dluhopisů vydaných Emitentem v rámci tohoto Dluhopisového programu, jednotlivých Konečných podmínek nebo jiného nabídkového či propagačního materiálu či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna pouze pokud byl tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly řádně podány k uložení a uveřejněny Konečné podmínky dané Emise dluhopisů nejpozději na počátku takové veřejné nabídky.

Před schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku ze strany ČNB a jeho uveřejněním a řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek jednotlivých Emisí dluhopisů (bude-li relevantní) jsou Emitent, upisovatelé Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedená omezení pro veřejnou nabídku a nesmí veřejnou nabídku uskutečňovat. V této situaci by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyly dosud řádně podány k uložení a uveřejněny Konečné podmínky příslušné Emise dluhopisů, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou, a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Nařízení o prospektu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

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

Emitent může na základě smlouvy v rámci veřejné nabídky pověřit umístováním Dluhopisů Manažera, kdy Manažer bude přijímat pokyny potenciálních investorů ke koupi Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím svých finančních zprostředkovatelů v mezích zákonné licence všech zúčastněných osob.

Emitent upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení.



## 5. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů 2.000.000.000,- CZK (*slovy: dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s celkovou dobou trvání dluhopisového programu 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, jak jsou tyto pojmy definovány níže) ode dne schválení tohoto dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 19.6.2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností Českomoravská Projektová VII a.s., IČO: 21496510, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803 (dále jen „**Emitent**“). Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (dále jen „**Emise dluhopisů**“), který bude v případě veřejné nabídky Emise dluhopisů součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů (dále jen „**Doplňěk dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Dluhopisový program byl poprvé popsán v základním prospektu Emitenta schváleném rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2024/072607/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00185/CNB/653 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 13.7.2024 (dále jen „**Základní prospekt**“). Při schvalování Základního prospektu ČNB byl Základní prospekt ze strany ČNB posouzen pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a jeho schválením se ČNB nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta či Ručitele ani jejich schopnosti splatit úrokové výnosy, jmenovitou hodnotu nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů.

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v těchto Emisních podmínkách stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu.

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

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

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

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

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

jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, nebo pokud Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek jinou adresu Určené provozovny. Stejnopis Smlouvy s administrátorem (pokud bude pro příslušnou Emisi dluhopisů uzavřena) bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 1.2.1 těchto Emisních podmínek) příslušné Emise dluhopisů v Pracovní dny (jak jen tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek) od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně a po předchozí domluvě také v sídle Emitenta (bude-li odlišné od Určené provozovny).

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

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

## 1 Obecná charakteristika Dluhopisů

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

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

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

Minimální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů vydaných v rámci jedné Emise dluhopisů je nominální hodnota jednoho Dluhopisu dané Emise dluhopisů a současně celková jmenovitá hodnota všech dosud nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí v žádném okamžiku překročit částku 2.000.000.000,- CZK (*slovy: dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).

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

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

### 1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

#### 1.2.1 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem zaknihovaného Dluhopisu je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků

zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoliv její právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen „**Centrální depozitář**“) (dále jen „**Vlastník zaknihovaných dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky zaknihovaných Dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k takovým zaknihovaným Dluhopisům neprodleně informovat Administrátora, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

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

Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, která je jako vlastník Dluhopisu uvedena v seznamu vlastníků listinných Dluhopisů vedeném Emitentem (dále jen „**Seznam vlastníků listinných dluhopisů**“ a „**Vlastník listinných dluhopisů**“, Vlastník listinných dluhopisů společně s Vlastníkem zaknihovaných dluhopisů dále jen „**Vlastník dluhopisů**“). K účinnosti převodu listinného Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení listinného Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem takového listinného Dluhopisu, Emitentovi. Emitent povede Seznam vlastníků listinných dluhopisů, budou-li Dluhopisy dané Emise dluhopisů vydány v listinné podobě. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů, jsou povinny tuto skutečnost a titul nabytí vlastnictví k listinným Dluhopisům neprodleně oznámit Emitentovi, a to prostřednictvím oznámení doručeného do sídla Emitenta.

### 1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

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

### 1.3 Oddělení práva na výnos

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

### 1.4 Některé povinnosti Emitenta

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

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

čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

### 1.5 *Nedovolené financování a finanční závazky*

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

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

Emitent se dále nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakémukoliv subjektu, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a příslušným subjektem mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o bankách“), zejména ustanovení § 2 odst. 1, resp. odst. 2 Zákona o bankách.

### 1.6 *Rating*

Rating Emitenta ani Dluhopisů kterékoli Emise dluhopisů nebyl k datu vyhotovení Základního prospektu proveden. Bude-li ve vztahu k jakékoliv Emisi dluhopisů rating proveden, bude tato skutečnost uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

## 2 **Datum a způsob úpisu Emise dluhopisů; Emisní kurz**

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

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

Lhůta pro upisování emise dluhopisů nebo případná Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 6.3.1 těchto Emisních podmínek) dané Emise dluhopisů, ke kterému má dojít k úplnému splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě zaplacení Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu).

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

Pro účely těchto Emisních podmínek znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku

dluhopisového programu, a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování Dluhopisů dané Emise dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

## 2.2 Emisní kurz

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

Emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů vydaných po Datu emise bude rovněž uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu a bude určen:

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

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

Budou-li Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů umístovány formou veřejné nabídky, bude cena za nabízené Dluhopisy uvedena v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů, popř. budou Dluhopisy jednotlivé Emise dluhopisů veřejně nabízeny formou primárního úpisu za emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů uvedený nebo určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Doplňek dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí a bude-li se jednat o Emisi dluhopisů pro zaknihované Dluhopisy, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, respektive celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů navýšené postupem předvídaným v článku 2.1 těchto Emisních podmínek. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů uvedeného nebo určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

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

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

## 3 Status

### 3.1 Status

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

### 3.2 Ručitelské prohlášení

Ručitelské prohlášení, které zakládá ručení společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (dále jen „**Ručitel**“), za splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů, je uvedeno v kapitole 7. „*Ručitelské prohlášení*“ Základního prospektu.

## 4 Výnosy Dluhopisů

### 4.1 Dluhopisy s úrokovým výnosem

#### 4.1.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období (jak je tento pojem definován níže v článku 4.1.4 těchto Emisních podmínek) v takovém Doplnku dluhopisového programu.

#### 4.1.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem

##### Typy Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny:

- (a) v případě „**Dluhopisů s výnosem na bázi součtu Referenční sazby a Marže**“ pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní), nebo
- (b) v případě „**Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby**“ úrokovou sazbou přiřazenou k příslušnému Dni stanovení referenční sazby konkrétnímu intervalu hodnot vybrané Referenční sazby dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby, nebo
- (c) v případě „**Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele**“<sup>6</sup> úrokovou sazbou přiřazenou k příslušnému Dni stanovení rozhodného účetního ukazatele konkrétnímu intervalu hodnot vybraného Rozhodného účetního ukazatele dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele,

stanovenou pro příslušné Výnosové období dle těchto Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.

##### Zvláštní ustanovení pro Dluhopisy s výnosem na bázi součtu Referenční sazby a Marže a Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby

Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období zjistí Agent pro výpočty v Den stanovení referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu ve Finančním centru. Úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Má-li dojít ve Výnosovém období nejbližší začínajícím po Dni stanovení referenční sazby ke změně výše úrokové sazby použitelné pro takové Výnosové období, sdělí Agent pro výpočty bez zbytečného odkladu po stanovení úrokové sazby její výši Administrátorovi, který tuto bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Konečných podmínek. Úroková sazba pro první Výnosové období bude zjištěna a zaokrouhlena Agentem pro výpočty, sdělena Agentem pro výpočty Administrátorovi a oznámena Vlastníkům dluhopisů v souladu s tímto odstavcem tohoto článku 4.1.2, to vše nejpozději k Datu emise příslušné Emise dluhopisů.

Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví minimální výši úrokové sazby Dluhopisů s úrokovým výnosem závislým na vývoji Referenční sazby, pak v případě, že by úroková sazba takových Dluhopisů stanovená Agentem pro výpočty pro jakékoli příslušné Výnosové období byla nižší, než minimální výše úrokové sazby takových Dluhopisů stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úroková sazba takových Dluhopisů pro každé příslušné Výnosové období rovna minimální výši úrokové sazby takových Dluhopisů stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví maximální výši úrokové sazby Dluhopisů s úrokovým výnosem závislým na vývoji Referenční sazby, pak v případě, že by úroková sazba takových Dluhopisů stanovená Agentem pro výpočty pro jakékoli příslušné Výnosové období byla vyšší, než maximální výše úrokové sazby takových Dluhopisů stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úroková sazba takových Dluhopisů pro každé příslušné Výnosové období rovna maximální výši úrokové sazby takových Dluhopisů stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Pokud tak stanoví příslušný Doplněk dluhopisového programu, bude ke změnám úrokových sazeb stanovených pro Dluhopisy s úrokovým výnosem závislým na vývoji Referenční sazby docházet ve vztahu k jednotlivým za

<sup>6</sup> Rozhodný účetní ukazatel je účetním ukazatelem vztahujícím se k Ručiteli, nikoliv k Emitentovi.

sebou jdoucím Výnosovým obdobím pouze v případě, že v Den stanovení referenční sazby se bude příslušná Referenční sazba nalézat oproti nejbližší předchozímu Dni stanovení referenční sazby buď pouze ve vyšším intervalu, nebo naopak pouze v nižším intervalu, tj. překročení intervalu příslušné Referenční sazby v opačném směru nepovede ke změně úrokové sazby pro následující Výnosové období a použije se tak úroková sazba použitelná pro předchozí Výnosové období.

Emitent si k datu vyhotovení Základního prospektu není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazby. Pokud by k případu narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují použité Referenční sazby, došlo před vyhotovením Doplnku dluhopisového programu pro Dluhopisy s úrokovým výnosem závislým na vývoji Referenční sazby, zohlední Emitent takovou skutečnost tak, že Doplněk dluhopisového programu bude růst nebo pokles Referenční sazby reflektovat, kdy v případě zjevného nadhodnocení Referenční sazby úrokovou sazbu s odbornou péčí přiměřeně poníží a v případě zjevného podhodnocení Referenční sazby úrokovou sazbu s odbornou péčí přiměřeně navýší. Emitent by v takovém případě zohlednil i veřejně dostupná vyjádření orgánů veřejné moci.

#### Zvláštní ustanovení pro Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele

Hodnotu Rozhodného účetního ukazatele platnou pro každé Výnosové období zjistí Agent pro výpočty v Den stanovení rozhodného účetního ukazatele k 11:00 hod. SEČ. Úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Má-li dojít ve Výnosovém období nejbližší začínajícím po Dni stanovení rozhodného účetního ukazatele ke změně výše úrokové sazby použitelné pro takové Výnosové období, sdělí Agent pro výpočty bez zbytečného odkladu po stanovení úrokové sazby její výši Administrátorovi, který tuto bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Konečných podmínek. Úroková sazba pro první Výnosové období bude zjištěna a zaokrouhlena Agentem pro výpočty, sdělena Agentem pro výpočty Administrátorovi a oznámena Vlastníkům dluhopisů v souladu s tímto odstavcem tohoto článku 4.1.2, to vše nejpozději k Datu emise příslušné Emise dluhopisů.

Pokud tak stanoví příslušný Doplněk dluhopisového programu, bude ke změnám úrokových sazeb stanovených pro Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele docházet ve vztahu k jednotlivým za sebou jdoucím Výnosovým obdobím pouze v případě, že v Den stanovení rozhodného účetního ukazatele se bude příslušný Rozhodný účetní ukazatel nalézat oproti nejbližší předchozímu Dni stanovení rozhodného účetního ukazatele buď pouze ve vyšším intervalu, nebo naopak pouze v nižším intervalu, tj. překročení intervalu příslušného Rozhodného účetního ukazatele v opačném směru nepovede ke změně úrokové sazby pro následující Výnosové období a použije se tak úroková sazba použitelná pro předchozí Výnosové období.

Emitent je povinen v případě realizace emise Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele zajistit, že Ručitel do doby úplného splacení veškerých takových Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele uveřejní každou svou auditovanou konsolidovanou roční účetní závěrku vyhotovenou po datu vyhotovení Základního prospektu a obsahující Rozhodný účetní ukazatel nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení každého řádného účetního období Ručitele, a to alespoň ve sbírce listin obchodního rejstříku; v případě, že Ručitel svou auditovanou konsolidovanou roční účetní závěrku v uvedené lhůtě nesestaví a/nebo neuveřejní zde popsáním způsobem, bez ohledu na důvod takového nesestavení a/nebo neuveřejnění auditované konsolidované roční účetní závěrky Ručitele (včetně, nikoli výlučně, v důsledku zániku Ručitele), nemá taková skutečnost vliv na způsob stanovení úrokové sazby Dluhopisů s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele, přičemž tato úroková sazba bude určena dle poslední auditované konsolidované roční účetní závěrky Ručitele uveřejněné ve sbírce listin obchodního rejstříku,

Emitent si k datu vyhotovení Základního prospektu není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují kterýkoli Rozhodný účetní ukazatel. Pokud by k případu narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují kterýkoli použitý Rozhodný účetní ukazatel, došlo před vyhotovením Doplnku dluhopisového programu pro Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele, zohlední Emitent takovou skutečnost při vyhotovení příslušného Doplnku dluhopisového programu.

Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že pokud oprávnění auditori Ručitele ve vztahu ke kterékoli konsolidované roční účetní závěrce Ručitele vyhotovené po datu vyhotovení Základního prospektu ve své zprávě uvedou výhrady, úpravy výroku, odmítnou provést výrok nebo zdůrazní jakékoli skutečnosti, nemá taková skutečnost žádný vliv na stanovení Rozhodného účetního ukazatele.

## Definice

„**2T repo sazbou**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí:

- (i) úroková sazba v procentech, zjištěná z příslušného Zdroje referenční sazby jako hodnota maximální dvoutýdenní úrokové sazby pro repo operace prováděné ČNB při výkonu měnové politiky, která je platná pro den, kdy je 2T repo sazba zjišťována. Pokud není možno 2T repo sazbu zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (i), použije se níže uvedený odstavec (ii).
- (ii) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit 2T repo sazbu podle předchozího odstavce (i), bude se 2T repo sazba rovnat úrokové sazbě v procentech, kterou v dobré víře určí Agent pro výpočty s přihlédnutím k 2T repo sazbě zjištěné v souladu s předchozím odstavcem (i) v nejbližší předchozí Pracovní den, v němž byla sazba 2T repo sazba takto zjistitelná, jakož i s přihlédnutím k vývoji v českém prostředí repo operací prováděných ČNB.

„**Dluhopisy s úrokovým výnosem závislým na vývoji Referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí společně Dluhopisy s výnosem na bázi součtu Referenční sazby a Marže a Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby.

„**Dnem stanovení referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den, ke kterému se stanovuje Referenční sazba pro příslušné Výnosové období a který je uveden jako takový v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplňek dluhopisového programu jinak, je Dnem stanovení referenční sazby pro příslušné Výnosové období Pracovní den nejbližší předcházející prvnímu dni, který se do takového Výnosového období zahrnuje.

„**Dnem stanovení rozhodného účetního ukazatele**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den, ke kterému se stanovuje Rozhodný účetní ukazatel pro příslušné Výnosové období a který je uveden jako takový v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplňek dluhopisového programu jinak, je Dnem stanovení rozhodného účetního ukazatele pro příslušné Výnosové období Pracovní den nejbližší předcházející prvnímu dni, který se do takového Výnosového období zahrnuje.

„**Finančním centrem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí místo uvedené v příslušném Doplňku dluhopisového programu, kde se převážně kotují příslušné Referenční sazby.

„**Marží**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí marže určená v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

„**PRIBOR**“ pro účely těchto emisních podmínek znamená:

- (i) úrokovou sazbu v procentech p.a., zjištěnou z příslušného Zdroje referenční sazby jako hodnotu fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které nebude sazba PRIBOR zjistitelná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (i), použije se níže uvedený odstavec (ii).
- (ii) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle předchozího odstavce (i), bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 hod. SEČ od alespoň 3 bank dle volby Agent pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se sazba PRIBOR rovnat úrokové sazbě v procentech p.a., kterou v dobré víře určí Agent pro výpočty s přihlédnutím k sazbě PRIBOR zjištěné v souladu s předchozím odstavcem (i) v nejbližší předchozí Pracovní den, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná, jakož i s přihlédnutím k vývoji na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit.

„**Referenční sazbou**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí sazba uvedená jako taková v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Referenční sazbou pro Dluhopisy může být PRIBOR, nebo 2T repo sazba.

„**Rozhodným účetním ukazatelem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí ekonomický výsledek Ručitele, který bude stanoven příslušným Doplňkem dluhopisového programu jako konsolidovaný čistý obrat za účetní období nebo konsolidovaný výsledek hospodaření, uvedený v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty Ručitele, který je součástí poslední uveřejněné auditované konsolidované roční účetní závěrky Ručitele, a oznámený Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek.



„**Seznamem intervalů hodnot Referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí seznam intervalů hodnot vybrané Referenční sazby, uvedený v části 4.4 Doplnku dluhopisového programu, kolonce *Úroková sazba stanovená dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby*, pro každou Emisi dluhopisů s Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby.

„**Seznamem intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí seznam intervalů hodnot vybraného Rozhodného účetního ukazatele, uvedený v části 4.4 Doplnku dluhopisového programu, kolonce *Úroková sazba stanovená dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele*, pro každou Emisi dluhopisů s Dluhopisy s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele.

„**Zdrojem referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí:

- (i) ve vztahu k PRIBOR údaj uvedený na internetových stránkách ČNB v sekci *Úvod > Finanční trhy > Peněžní trh > PRIBOR > Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR* (resp. na jakékoli případné jiné internetové stránce či sekci internetových stránek ČNB, jiné internetové stránce či sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu PRIBOR) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, která je platná pro den, kdy je PRIBOR zjišťován (tj. pro příslušný Den stanovení referenční sazby).
- (ii) ve vztahu k 2T repo sazbě údaj uvedený na internetových stránkách ČNB v sekci *Úvod > Často kladené dotazy > Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* (resp. na jakékoli případné jiné internetové stránce či sekci internetových stránek ČNB, jiné internetové stránce či sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu 2T repo sazby) a prezentovaný jako hodnota maximální dvoutýdenní úrokové sazby pro repo operace prováděné ČNB při výkonu měnové politiky, která je platná pro den, kdy je 2T repo sazba zjišťována (tj. pro příslušný Den stanovení referenční sazby).

#### 4.1.3 *Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve spojení s výnosem určeným slosovatelnou prémie (Slosovatelné dluhopisy)*

##### Slosovatelné dluhopisy a slosovatelná prémie

Listinné Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Slosovatelné dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období (jak je tento pojem definován níže v článku 4.1.4 těchto Emisních podmínek) v takovém Doplnku dluhopisového programu a současně budou zařazeny do slosování o dodatečnou prémie (viz níže). Slosovatelnému dluhopisu je při jeho úpisu přiděleno číselné označení, které je v rámci dané Emise dluhopisů unikátní a toto číselné označení je vyznačeno na každém listinném Slosovatelném dluhopisu; v případě hromadné listiny tato uvádí číselná označení jednotlivých Slosovatelných dluhopisů, které nahrazuje.

Jeden nebo více Emitentem náhodně vylosovaných Slosovatelných dluhopisů příslušné Emise obdrží k úrokovému výnosu prémie v podobě fixní částky v měně, v níž jsou Slosovatelné dluhopisy denominovány dle příslušného Doplnku dluhopisového programu. Počet slosovávaných prémie, výše jednotlivých prémie a jejich splatnost budou vždy uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Splatnost dodatečné prémie bude:

- (i) jednorázová ke Dni výplaty úroků příslušné Emise dluhopisů za Výnosové období, ve kterém proběhlo slosování, přičemž prémie bude vyplacena tomu, kdo bude vlastníkem předmětného Slosovatelného dluhopisu ke konci rozhodného dne účast ve slosování (dále jen „**Rozhodný den pro slosování**“) ve vztahu k tomuto Slosovatelnému dluhopisu, a/nebo
- (ii) postupná, vyplácená společně s úrokovým výnosem od Výnosového období, ve kterém proběhlo slosování, až do Dne konečné splatnosti příslušného Slosovatelného dluhopisu, přičemž každá z částečných výplat prémie bude vyplacena tomu, komu bude svědčit nárok na výplatu příslušného úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.

Pravidla článku 6.3.1 níže se uplatní obdobně i při výplatě prémie.

##### Předčasné splacení vylosovaného Slosovatelného dluhopisu

V případě, že u vylosovaného Slosovatelného dluhopisu s prémie s postupnou splatností došlo k předčasnému splacení Dluhopisu, Emitent spolu se splacením daného Dluhopisu vyplatí i celý zbytek dosud nevyplacené prémie tak, aby byla vyplacena plná částka prémie do původní doby splatnosti.

### Den slosování a Rozhodný den pro slosování

Příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví den nebo více dnů slosování pro všechna slosování v rámci trvání dané Emise (dále jen „**Den slosování**“) a také místo a čas slosování. Rovněž pro příslušné slosování stanoví Rozhodný den pro slosování.

### Slosování

Slosování je proces organizovaný Emitentem, při kterém dojde k náhodnému vylosování jednoho nebo více čísel Slosovatelných dluhopisů příslušné Emise (dle příslušného Doplnku dluhopisového programu), které ke svému úrokovému výnosu obdrží dodatečnou prémii. Slosování proběhne ve dnech slosování. Slosovatelný dluhopis může být v rámci jednoho slosování vylosován pouze jednou. Slosovatelný dluhopis, který bude v rámci jednoho slosování vylosován, bude opět zařazen do následujícího slosování, pokud se takové slosování bude v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu konat.

Průběhu každého slosování budou osobně přítomni zástupci Emitenta a dále notář, který notářským zápisem osvědčí jeho skutkový děj. Notářský zápis bude po slosování uveřejněn do 2 pracovních dnů ode Dne slosování na webových stránkách Emitenta. Před zahájením slosování zástupci Emitenta zkontrolují správnost a úplnost údajů potřebných pro slosování. Samotné slosování bude realizováno pomocí software zajišťujícího generování náhodných čísel. Bezprostředně po slosování bude vygenerován softwarový protokol o slosování, který bude zveřejněn. Nárok na priznání slosovatelné prémie ve vztahu ke konkrétním Slosovatelným dluhopisům vznikne v okamžiku zveřejnění příslušného notářského zápisu, který bude obsahovat závazné výsledky slosování.

Pro účast Slosovatelných dluhopisů na slosování ani pro výplatu případné prémie není vyžadován jakýkoliv úkon ze strany Vlastníků dluhopisů.

### Slosovatelné dluhopisy vyloučené ze slosování

Slosovatelné dluhopisy, které budou k Rozhodnému dni pro slosování ve vlastnictví Emitenta nebo k nimž byla podána žádost o předčasné splacení, resp. čísla těchto Dluhopisů, budou ze slosování vyřazena. Slosovatelné dluhopisy, které k Rozhodnému dni pro slosování ještě nebudou vydány, resp. čísla těchto Dluhopisů, do slosování rovněž nebudou zařazeny. Všechny ostatní Slosovatelné dluhopisy budou předmětem slosování.

#### *4.1.4 Společná ustanovení pro úrokové výnosy Dluhopisů*

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního (1.) dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené pro příslušné Výnosové období dle těchto Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k datům uvedeným v Doplnku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů, bude-li pozice Administrátora obsazena. Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu s úrokovým výnosem bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 4.4 těchto Emisních podmínek); tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů příslušné Emise dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

#### *4.2 Konvence pro výpočet úroku*

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

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

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem za každé období

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

#### 4.4 Konec úročení Dluhopisů s úrokovým výnosem

Dluhopisy s úrokovým výnosem v rámci individuální Emise dluhopisů přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, pokud se nejedná o částečné předčasné splacení), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct (15) Pracovních dní (dále jen „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty na takových Dluhopisech s úrokovým výnosem nabíhat úrok z prodlení při úrokové sazbě stanovené zákonem, resp. příslušným nařízením vlády, pro úrok z prodlení, a to až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor (odlišný od Emitenta) oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s předmětnými Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

#### 4.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

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

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

## 5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému úplnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže v článku 5.5 těchto Emisních podmínek, bude celá nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena ke „**Dni konečné splatnosti dluhopisů**“, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena.

### 5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v Oznámení o předčasném splacení, a to buď zcela, nebo v případě Dluhopisů s úrokovým výnosem případně také pouze částečně, a to i opakovaně (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), přičemž Den předčasné splatnosti dluhopisů dle tohoto článku 5.2 nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po zveřejnění Oznámení o předčasném splacení způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně zcela nebo částečně splatit všechny Dluhopisy dané Emise dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Emitent předčasně zcela splatí Dluhopisy s úrokovým výnosem dle tohoto článku 5.2 splacením celé nesplacené jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na takových Dluhopisech do Dne předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent předčasně zcela splatí Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu dle tohoto článku 5.2 zaplacením Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Emitent částečně splatí Dluhopisy s úrokovým výnosem dle tohoto článku 5.2 splacením příslušné části jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na příslušné předčasně splácené části jmenovité hodnoty takových Dluhopisů do Dne předčasné splatnosti dluhopisů.

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

### 5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

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

Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Vlastníků dluhopisů nevyloučí, jsou Vlastníci dluhopisů dále oprávněni žádat o úplné předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, a to na základě písemného oznámení určeného Emitentovi a doručeného na adresu Určené provozovny. Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle předchozí věty tohoto čl. 5.3, budou Emitentem splaceny nejpozději ke dni, který následuje tři (3) měsíce po doručení písemného oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny dle předchozí věty tohoto čl. 5.3, ledaže Emitent stanoví v Doplněku dluhopisového programu jinou lhůtu splatnosti Dluhopisů předčasně splatných dle tohoto čl. 5.3 (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Emitent předčasně splatí Dluhopisy s úrokovým výnosem dle tohoto článku 5.3 splacením celé nesplacené jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na takových Dluhopisech do Dne předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent předčasně splatí Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu dle tohoto článku 5.3 zaplacením Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

### 5.4 Odkoupení Dluhopisů

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

### 5.5 Zánik Dluhopisů odkoupených Emitentem

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

### 5.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou Emisi dluhopisů určen Administrátor (odlišný od Emitenta), pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku úrokových výnosů naběhlých na Dluhopisech (jedná-li se o Dluhopisy s úrokovým výnosem), jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, budou všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů splněny ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### 5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

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

## 6 Platby

### 6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy Dluhopisů, zaplatit Diskontovanou hodnotu, jmenovitou hodnotu Dluhopisů a provádět jakékoli další platby určené Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek, ve znění příslušného Doplňku dluhopisového programu, výlučně v měně, v níž jsou Dluhopisy denominovány dle příslušného Doplňku dluhopisového programu. Úrokové výnosy Dluhopisů, pokud je relevantní, budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota budou splaceny příslušným Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, Doplňkem dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy příslušné jurisdikce platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

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

### 6.2 Den výplaty

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

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

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

#### 6.3.1 Listinné Dluhopisy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3.2 Zaknihované Dluhopisy

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

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

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

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

neprovedl.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

#### 6.4 *Provádění plateb*

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska nebo Monaka. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet uvedený za tímto účelem ve smlouvě o úpisu Dluhopisů, případně podle výslovného pokynu, který příslušná Oprávněná osoba doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tento pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést, a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří (3) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“).

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

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

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

Administrátor ani Emitent nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.4, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrokový nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

#### 6.5 *Změna způsobu a místa provádění výplat*

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

## 7 **Zdanění**

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent nebude

odpovídat za odvod jakýchkoli daní ani dobrovolně nebude přejímat žádnou dodatečnou povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, zaplacení Diskontované hodnoty a úhrada úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů, včetně slosovateľné prémie, budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Emitent na základě výše uvedeného upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy České republiky jakožto země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z tohoto důvodu musí potenciální investoři do Dluhopisů před investicí do Dluhopisů zvážit veškeré své daňové a jiné podobné povinnosti související s investicí do Dluhopisů, a to vždy se zohledněním práva všech relevantních jurisdikcí a mezinárodních dohod, zejména, nikoli výlučně, příslušných dohod o zamezení dvojího zdanění. Podrobnosti o zdanění výnosů z Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole 15. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ tohoto Základního prospektu.

## 8 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění

### 8.1 Případy neplnění

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

#### (a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena v souladu s těmito Emisními podmínkami déle než 30 (třicet) Pracovních dní po dni její splatnosti; nebo

#### (b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

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

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

jakékoli Dluhy<sup>7</sup> Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. také tohoto článku 8.1 nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je v případě Emitenta nižší než 100.000.000,- CZK (*slovy: jedno sto milionů korun českých*) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. také tohoto článku 8.1 rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

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

nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným a/nebo zastaví platby svých dluhů, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude pravomocně zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta

<sup>7</sup> „Dluhy“ znamenají pro účely tohoto odstavce (c) tohoto článku 8.1 jakýkoli dluh nebo povinnost Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.



jakožto dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100.000.000,- CZK (*slovy: jedno sto milionů korun českých*) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100.000.000,- CZK (*slovy: jedno sto milionů korun českých*) (nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo dojde k události obdobné k výše uvedeným dle aplikovatelného zahraničního právního řádu; nebo

(e) *Přeměny*

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

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

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

(g) *Ukončení činnosti*

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

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

Emitent je v prodlení s plněním dluhu převyšujícího částku 100.000.000,- CZK (*slovy: jedno sto milionů korun českých*) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) dní;

pak:

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

## 8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

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

## 8.3 Zpětvzetí Žádosti o předčasné splacení

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

## 8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

# 9 Promlčení

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

# 10 Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer

## 10.1 Administrátor

### 10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

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

Evropská 2758/11  
160 00 Praha 6  
Česká republika

### 10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora a/nebo Určené provozovny, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Administrátora a/nebo Určené provozovny způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Pokud by kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### 10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Administrátora osobu odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících z příslušné Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů.

## 10.2 Agent pro výpočty

### 10.2.1 Agent pro výpočty

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

### 10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

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

Pokud by kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### 10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Agentu pro výpočty osobu odlišnou od Emitenta, jedná Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## 10.3 Manažer

### 10.3.1 Manažer

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

### 10.3.2 Další a jiný Manažer

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

Pokud by kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 10.3.2 těchto Emisních podmínek měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### 10.3.3 Vztah Manažera a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Manažera osobu odlišnou od Emitenta, jedná Manažer v souvislosti s plněním povinností Manažera jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

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

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

## 12 Oznámení

Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno a zpřístupněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: cmpvii.cz. Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

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

## 13 Schůze vlastníků Dluhopisů

### 13.1 Působnost a svolání Schůze

#### 13.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více Emisí dluhopisů a je-li oprávněn společnou schůzi Vlastníků dluhopisů svolat), pouze v případech stanovených platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi podle čl. 13.1.2 níže, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze vždy Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi nesou účastníci Schůze sami. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Emise dluhopisů v případě zaknihovaných Dluhopisů, respektive výpis ze Seznamu vlastníků listinných dluhopisů v případě listinných Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

#### 13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si její předchozí souhlas v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplněkem dluhopisového programu, pokud se předchozí souhlas Schůze k takové změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplněkem dluhopisového programu, vyžaduje zákonem (dále jen „**Změna zásadní povahy**“). Nesvolá-li v případě dle předchozí věty Schůzi Emitent, je oprávněn Schůzi svolat kterýkoli Vlastník dluhopisů.

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

Emitent je oprávněn (avšak nikoli povinen) svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění.

#### 13.1.3 Oznámení o konání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. V případě oznámení konání náhradní Schůze činí tato lhůta 5 (pět) pracovních dní. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (alespoň v rozsahu obchodní firma, IČO a sídlo), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze či v Brně, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod. SEČ, (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a/nebo příslušného Doplněku dluhopisového programu a jejich zdůvodnění, a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek, respektive v článku 13.2.2 těchto Emisních podmínek). Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

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

#### 13.2.1 Zaknihované Dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze ten Vlastník zaknihovaných dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník zaknihovaných dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře nebo v evidenci navazující na centrální evidenci ke konci dne, který o 7 (sedm) kalendářních dní předchází dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet zaknihovaných Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu první uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům zaknihovaných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze nepřihlíží.

Osoba oprávněná k účasti na schůzi může být na Schůzi zastoupena zmocněncem na základě plné moci pouze v případě, že tato plná moc bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru zpřístupněnému Emitentem způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Podpis či podpisy zmocnitel na plné moci musí být úředně ověřeny, případně musí být ověřeny nebo musí k podpisu plné moci dojít v přítomnosti k tomu oprávněného zástupce Emitenta, který bude na plné moci uveden a podepsán jako ověřovatel totožnosti zmocnitel. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Zmocněnec navíc originálem či úředně ověřenou kopií plné moci obsahující výše uvedené náležitosti. Osoba zastupující právnickou osobu se prokáže průkazem totožnosti a odevzdá originál nebo úředně ověřenou kopii dokladu prokazujícího existenci této právnické osoby a způsob zastupování příslušné Osoby oprávněné k účasti na schůzi; tento doklad nesmí být v den konání příslušné Schůze starší než 3 (tři) měsíce. Pokud se příslušný doklad řídí právním řádem cizího státu, musí být opatřen příslušným vyšším nebo dalším ověřením, resp. apostilou dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní); to samé platí pro ověřovací doložky o vidimaci a legalizaci na veškerých dokumentech předkládaných v souvislosti se Schůzí Osobami oprávněnými k účasti na schůzi či jejich zástupci. Veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce budou opatřeny úředním překladem do českého jazyka, s výjimkou angličtiny a případných dalších jazyků uvedených v oznámení o svolání Schůze.

#### 13.2.2 Listinné Dluhopisy

V případě listinných Dluhopisů je oprávněna účastnit se Schůze a hlasovat na ní (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze osoba, která byla evidována v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů dané Emise dluhopisů ke konci dne, který o sedm (7) kalendářních dní předchází dni konání příslušné Schůze (takový den, vedle dalších dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“). K převodům listinných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze nepřihlíží.

Druhý odstavec článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek se použije také pro Schůze Emisí dluhopisů v podobě listinných Dluhopisů.

#### 13.2.3 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které tato Osoba oprávněná k účasti na schůzi vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. S Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem předčasně splaceny ve smyslu článku 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo, nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a ani pro účely jiných ustanovení těchto Emisních podmínek a Zákona o dluhopisech upravujících Schůzi se k takovým Dluhopisům nepřihlíží. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován v článku 13.3.3 těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy dané Emise dluhopisů, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

#### 13.2.4 Účast dalších osob na Schůzi

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

### 13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

#### 13.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala nejpozději do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dní ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze se může konat nejdříve 5 (pět) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 13.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, a to sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy dané Emise dluhopisů ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 13.3.1 nezapočítávají.

#### 13.3.2 Předseda Schůze

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

#### 13.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením ve vztahu k individuální Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů individuální Emise dluhopisů práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, ze strany Emitenta, a (iii) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů individuální Emise dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, přičemž při výkonu těchto oprávnění se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů individuální Emise dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou příslušní Vlastníci dluhopisů příslušné Emise dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů příslušné Emise dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem. Bude-li se Společným zástupcem pro účely výkonu jeho funkce uzavřena jakákoli smlouva, bude dostupná na webu Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: [cmpvii.cz](http://cmpvii.cz).

#### 13.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje Změna zásadní povahy nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

#### 13.3.5 Odročení Schůze

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

### 13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

#### 13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení (i) nesplacené jmenovité hodnoty jí vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, včetně

nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech, byly-li takové Dluhopisy vydány s úrokovým výnosem, nebo (ii) odkup jí vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů za tržní cenu, nebo (iii) Diskontované hodnoty Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, stanovené ke dni doručení Žádosti (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 13.4.1), byly-li takové Dluhopisy vydány s výnosem na bázi diskontu, a to ve vztahu k Dluhopisům vydaným v rámci Emise dluhopisů, které se předmětné rozhodnutí Schůze týká, ve vztahu ke kterým byl Žadatel Vlastníkem dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcižil. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dní ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doučeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dní po dni, kdy byla Žádost doručena dle tohoto článku 13.4.1 (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

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

#### 13.4.2 Náležitosti Žádosti

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

#### 13.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, a to sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

## 14 Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi těchto Emisních podmínek, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek a kteréhokoliv Doplnku dluhopisového programu nebo s nimi související, včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti, budou řešeny Městským soudem v Praze jako místně příslušným soudem, ledaže v daném konkrétním případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

## 6. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden vzor Konečných podmínek, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise dluhopisů. V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent vyhotovit pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní. Konečné podmínky budou v souladu s Nařízením o prospektu podány ČNB k uložení a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

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

### KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisím níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise dluhopisů**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti Českomoravská Projektová VII a.s., IČO: 21496510, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2024/072607/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00185/CNB/653 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 13.7.2024, [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ke sp. zn. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [cmpvii.cz](http://cmpvii.cz).

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

Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 13.7.2025 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 13.7.2025, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: [cmpvii.cz](http://cmpvii.cz).]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 2.000.000.000,- CZK (*slovy: dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s dobou trvání dluhopisového programu 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, jak je tento pojem definován níže) ode dne schválení dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 19.6.2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 5. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, který je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 2. „*Rizikové faktory*“ Základního prospektu. Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti,



mimo jiné v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací, tím není dotčena povinnost Emitenta prospekt průběžně aktualizovat ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu. Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[správce indexu], správce indexu [název indexu] je / jsou] / [[správce indexu], správce indexu [název indexu] není / nejsou] [zahrnut/zahrnutí] v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto [správce/správci] a s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek [není/nejsou] [povinen/povinni] mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech].]

## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech. S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: cmpvii.cz. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

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

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, je Emitent oprávněn jednostranně změnit podmínky nabídky uvedené v části B „Informace o veřejné nabídce Dluhopisů“ tohoto Doplněku dluhopisového programu, a to oznámením zveřejněným na internetových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: cmpvii.cz.

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

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

ČÁST A PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ	
1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
1.1. Název Dluhopisů:	[●]
1.2. ISIN Dluhopisů:	[●]
1.3. Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede [společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem v Rybné 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308] / [●]]
1.4. Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
1.5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
1.6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
1.7. Právo Emitenta zvýšit celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●]/ [●] % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů]
1.8. Počet Dluhopisů a číslování Dluhopisů, je-li	[●]

relevantní:	
1.9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[CZK / EUR / [●]]
1.10. Diskontní sazba:	[● / nepoužije se]
1.11. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano, emisi Dluhopisů byl přidělen rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) 1060/2009 [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ</b>	
2.1. Datum emise:	[●]
2.2. Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
2.3. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty Dluhopisů / [●]
2.4. Emisní kurz Dluhopisů vydaných /nabízených po Datu emise:	<p>[Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude [určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●]] / [●]]</p> <p>[Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●]] / [●]]</p>
2.5. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] [●]] a příslušným investorem. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent / [nebo] Manažer / [nebo] [●]] / [●]
2.6. Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
2.7. Způsob a místo úhrady emisního kurzu Dluhopisů:	Bezhotovostně na [bankovní účet Emitenta číslo 317293243 (IBAN CZ730300000000317293243) vedený u společnosti Československá obchodní banka, a. s.] / [nebo] [na bankovní účet Manažera číslo [●]] vedený u společnosti [●] / [nebo] [na bankovní účet [●] číslo [●] vedený u společnosti [●]] [nebo] [hotovostně [v sídle Emitenta / [nebo] [Manažera] [nebo] [●] / [●]] ve lhůtě do [●]

<b>3. STATUS</b>	
3.1. Zajištění dluhopisů:	Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny ručením společnosti Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261, a to tak, jak je uvedeno v Ručitelském prohlášení.
<b>4. VÝNOSY DLUHOPISŮ</b> <i>ustanovení této části, která se nepoužijí, budou smazána</i>	
4.1. Úrokový výnos:	[pevný / pevný v kombinaci se slosovatelnou prémie / na bázi diskontu / pohyblivý s výnosem na bázi součtu Referenční sazby a Marže / pohyblivý s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby / pohyblivý s výnosem určeným dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele]
4.2. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem nebo s kombinací pevného úrokového výnosu a slosovatelné prémie:	[s pevným úrokovým výnosem / s pevným úrokovým výnosem v kombinaci se slosovatelnou prémie]
Úroková sazba:	[[●] % p.a. / [●] % p.a. pro období od [●] do [●] a [●] % p.a. pro období od [●] do [●] / [●]]
Dny výplaty úroků:	[●]
Slosovatelná prémie:	[počet slosovatelných prémie na jedno slosování: [●], výše prémie: [●], splatnost prémie: [jednorázová / postupná / jednorázová ve vztahu k prémie [●] a postupná ve vztahu k prémie [●]] / nepoužije se]
Rozhodný den pro slosování:	[Den, který o [●] dní předchází Dni slosování / nepoužije se]
Dny slosování:	[[●] / nepoužije se]
4.3. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba:	[●] / nepoužije se]
4.4. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba stanovená dle Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby:	[Pokud je Referenční sazba nižší [nebo rovna] [●], použije se úroková sazba [●]. Pokud je Referenční sazba větší [nebo rovna] [●], avšak současně nižší [nebo rovna] [●], použije se úroková sazba [●]. Pokud je Referenční sazba větší [nebo rovna] [●], použije se úroková sazba [●]]  [V případě, že v Den stanovení referenční sazby se bude příslušná Referenční sazba nalézat oproti nejbližší předchozímu Dni stanovení referenční sazby [v / ve] [vyšším / nižším] intervalu Seznamu intervalů hodnot Referenční sazby, nepovede taková skutečnost ke změně úrokové sazby a použije se tak

	úroková sazba použitelná pro předchozí Výnosové období.]
Referenční sazba:	[[●]PRIBOR / 2T repo sazba]
Minimální úroková sazba:	[Bude-li hodnota úrokové sazby pro kterékoli Výnosové období nižší než [●], pak bude pro dané Výnosové období použita úroková sazba ve výši [●]] / nepoužije se]
Maximální úroková sazba:	[Bude-li hodnota úrokové sazby pro kterékoli Výnosové období vyšší než [●], pak bude pro dané Výnosové období použita úroková sazba ve výši [●]] / nepoužije se]
Zdroj Referenční sazby:	[● / použije se úprava čl. 4.1.2 Emisních podmínek]
Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti:	[●]
Popis Referenční sazby:	[●]
Marže:	[[●] % p.a. / [●]]
Den stanovení referenční sazby:	[[●] / použije se úprava čl. 4.1.2 Emisních podmínek]
Finanční centrum:	[● / nepoužije se]
Případy narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazby:	[Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazbu. / [●]]
Způsob stanovení úrokové sazby Dluhopisů s výnosem na bázi součtu Referenční sazby a Marže:	[Referenční sazba [plus / minus] Marže]
Dny výplaty úroků:	[●]
Úroková sazba stanovená dle Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele:	[Pokud je Rozhodný účetní ukazatel nižší [nebo roven] [●], použije se úroková sazba [●]. Pokud je Rozhodný účetní ukazatel větší [nebo roven] [●], avšak současně nižší [nebo roven] [●], použije se úroková sazba [●]. Pokud je Rozhodný účetní ukazatel větší [nebo roven] [●], použije se úroková sazba [●]] [V případě, že v Den stanovení rozhodného účetního ukazatele se bude příslušný Rozhodný účetní ukazatel nalézat oproti nejbližší předchozímu Dni stanovení rozhodného účetního ukazatele [v / ve] [vyšším / nižším] intervalu Seznamu intervalů hodnot Rozhodného účetního ukazatele, nepovede taková skutečnost ke změně úrokové sazby a použije se tak úroková sazba použitelná pro předchozí Výnosové období.]
Rozhodný účetní ukazatel:	[konsolidovaný čistý obrat za účetní období / konsolidovaný výsledek hospodaření [před

	zdaněním / po zdanění / za účetní období]]
Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Rozhodného účetního ukazatele a jeho nestálosti:	[•]
Den stanovení rozhodného účetního ukazatele:	[[•] / použije se úprava čl. 4.1.2 Emisních podmínek]
Případy narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Rozhodný účetní ukazatel:	[Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Rozhodný účetní ukazatel. / [•]]
<b>5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPIŠŮ</b>	
5.1. Den konečné splatnosti dluhopisů:	[•]
5.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta předčasně Dluhopisy [zcela / zcela či částečně (a to i opakovaně)] splatit, a to za podmínek a způsobem dle článku 5.2 Emisních podmínek / Tímto Doplněním dluhopisového programu je vyloučeno právo Emitenta Dluhopisy předčasně splatit ve smyslu článku 5.2 Emisních podmínek.]
5.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů:	[Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení nebo odkup jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v člancích 5.3, 8 a 13.4.1 Emisních podmínek. / Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení nebo odkup jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v člancích 5.3, 8 a 13.4.1 Emisních podmínek s tím, že Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle první věty druhého odstavce čl. 5.3 Emisních podmínek, budou Emitentem splaceny [nejpozději ke dni, který následuje [•] měsíce po doručení písemného oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny dle první věty druhého odstavce čl. 5.3 Emisních podmínek / [BUDE DOPLNĚNA JINÁ LHŮTA SPLATNOSTI DLUHOPIŠŮ, PŘÍPADNĚ VČETNĚ KONKRÉTNÍCH DNŮ, K NIMŽ VÝLUČNĚ MOHOU VLASTNÍCI DLUHOPIŠŮ ŽÁDAT PŘEDČASNÉ ÚPLNÉ SPLACENÍ JIMI VLASTNĚNÝCH DLUHOPIŠŮ]] (takový den, vedle jiných dní takto označených v Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“). / Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení nebo odkup jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů výlučně za podmínek uvedených v člancích 8 a 13.4.1 Emisních podmínek. Tímto Doplněním dluhopisového programu je tak vyloučeno právo Vlastníků dluhopisů žádat úplné předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dle druhého odstavce čl. 5.3

	Emisních podmínek.]
<b>6. PLATBY</b>	
6.1. Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.3.1 Emisních podmínek. / Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.3.2 ve spojení s článkem 6.3.1 Emisních podmínek. / [●]]
6.2. Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.3.1 Emisních podmínek / Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.3.2 ve spojení s článkem 6.3.1 Emisních podmínek / [●]]
<b>10. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER</b>	
10.1. Určená provozovna:	[[Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6, Česká republika] / [●]]
10.2. Administrátor:	[Colosseum / [●]]
10.3. Agent pro výpočty:	[Colosseum / [●]]
10.4. Manažer:	[Colosseum, LEI: 31570010000000011250 / [●], LEI: [●]]
<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
13.1. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za Společného zástupce. / [●]]
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>	
<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b>	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách:	Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost [Českomoravská Projektová VII a.s. / [●]], IČO: [21496510/ [●]], se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika / [●], [zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803 / [●]].  Emitent jakožto osoba odpovědná za tyto Konečné podmínky prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v těchto Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam těchto Konečných podmínek.
	V [●] dne [●]



	<b>[Českomoravská Projektová VII a.s. / [●]]</b>  _____ Jméno: [●] Funkce: [●]
Interní schválení emise Dluhopisů:	[Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne [●] / [●]]

ČÁST B	INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ
Podmínky platné pro veřejnou nabídku:	[●] [Dluhopisy budou uváděny na trh [Emitentem / Emitentem prostřednictvím společnosti [Colosseum, a.s., IČO 25133454, se sídlem Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6, LEI: 31570010000000011250 / [●]] (Manažer), [příčemž Emitent může umístění Dluhopisů provádět zároveň sám.]]
Veřejně nabízený objem Dluhopisů:	[●]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejich případných změn:	[Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●] [, příčemž Emitent je oprávněn oznámením zveřejněným v souladu s článkem 12 Emisních podmínek prodloužit lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do posledního dne platnosti Následného základního prospektu, tj. maximálně do [●] / [●]]
Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna:	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice] / [●]
Možnost snížení upisovaných částek a způsob náhrady přeplatku:	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, nebo celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů po jejím navýšení ve smyslu článku 2.1 Emisních podmínek a bodu 1.7 části A těchto Konečných podmínek, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů (respektive navýšené celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. Počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený [Emitentovi / Manažerovi] / [●]]
Minimální a maximální částka objednávky:	[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]] / [●]
Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů / připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:	[●]

Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny do 14 dnů po jejím ukončení, a to na webové stránce [Emitenta / Manažera] v sekci [●] na této adrese [●] / [●]]
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	[●]
Popis postupu pro nabízení Dluhopisů, včetně kategorie potenciálních investorů:	[Emitent / Manažer] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] [, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů,] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / [●]] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [●]]
Popis postupu pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovaných práv a zacházení s neuplatněnými upisovanými právy:	[●]
Popis postupu pro žádost:	[●]
Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:	[Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, zároveň s jejich [vydáním / předáním]. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením / [●] / [●]]
Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty:	[Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná [Emitentem / [nebo] Manažerem] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů [[uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v bodu 2.4 části A těchto Konečných podmínek] / [●]] [, přičemž Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, respektive následně případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů [[uvedeného] / [určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným] v bodu 2.4 části A těchto Konečných podmínek]] / [●]]
Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího:	[Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] Manažera] účtovány žádné náklady] [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů a vnitřních

	předpisů Centrálního depozitáře a/nebo osob vedoucích navazující evidenci / [●]
Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	[●]
Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny:	[●]
Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění:	[●]
Datum uzavření dohody o upsání Dluhopisů:	[●]
Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému.
Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy:	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému.
V případě přijetí k obchodování na regulovaném trhu název a adresa subjektů, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku:	nepoužije se
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce:	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný / [●] [[●] / [Colosseum] působí též v pozici [Manažera / Administrátora / Agenta pro výpočty / [●]] / [●]] [●]
Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky:	[●]
Poradci:	[Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek / [●]]
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	[nepoužije se / Některé informace uvedené v těchto Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran.

	Takové informace byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a v míře, ve které je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. [Zdroj informací [●]]
--	---

## 7. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

V této kapitole 7. „Ručitelské prohlášení“ je uvedeno úplné znění Ručitelského prohlášení.

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Českomoravská Projektová VII a.s., IČO: 21496510, společnost se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803 (dále jen „**Emitent**“), zamýšlí v rámci svého prvního dluhopisového programu, schváleného rozhodnutím správní rady Emitenta dne 19.6.2024 s celkovou dobou trvání programu 10 let, zřízeného v roce 2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“), vydávat dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě do 2.000.000.000,- CZK (slovy: *dvou miliard korun českých*) (dále jen „**Dluhopisy**“);
- B) Společnost Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (dále jen „**Ručitel**“), je jediným akcionářem Emitenta;
- C) Emitent zamýšlí prostředky získané z emisí Dluhopisů poskytovat formou úvěrů, zápůjček nebo na základě jiného podobného závazku společně s ostatními členy Skupiny (jak je tento pojem definován v čl. 1. tohoto Ručitelského prohlášení); a
- D) S ohledem na výše uvedené má Ručitel zájem poskytnout za Dluhopisy ručení a učinit je tak atraktivnějšími pro potenciální investory,

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

### RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ (dále jen „Ručitelské prohlášení“)

#### 1. DEFINICE

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

„ <b>Administrátor</b> “	má význam stanovený v Emisních podmínkách;
„ <b>Dluhopisový program</b> “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Dluhopisy</b> “	mají význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Emisní podmínky</b> “	znamenají emisní podmínky Dluhopisů tvořené ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů (i) společnými emisními podmínkami Dluhopisů uvedenými v kapitole 5. „ <i>Společné emisní podmínky Dluhopisů</i> “ Základního prospektu a (ii) příslušným doplňkem Dluhopisového programu jednotlivé emise Dluhopisů vyhotoveným a uveřejněným v souladu se Základním prospektem, přičemž „ <b>Emisní podmínky</b> “ budou vždy v příslušném čase vykládány jako aktuální účinné znění Emisních podmínek;
„ <b>Emitent</b> “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>OZ</b> “	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„ <b>Ručení</b> “	má význam uvedený v článku 2.1 tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Ručitel</b> “	má význam uvedený pod písm. B) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ <b>Ručitelské prohlášení</b> “	znamená toto ručitelské prohlášení;

„Skupina“	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„Vlastník dluhopisů“	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„Zajištěné dluhy“	<p>znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně:</p> <p>(a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; a</p> <p>(b) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Emisních podmínek, v souvislosti s Emisními podmínkami a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro Emisní podmínky neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být Emisní podmínky a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými,</p> <p>přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 2.000.000.000,- CZK (slovy: dvou miliard korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství;</p>
„Základní prospekt“	znamená základní prospekt Emitenta vyhotovený dne 20.6.2024, jehož součástí je toto Ručitelské prohlášení.

## 2. RUČENÍ

- 2.1. Ručitel tímto ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. OZ poskytuje každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění veškerých Zajištěných dluhů a prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh (dále jen „**Ručení**“).
- 2.2. Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým Vlastníkem dluhopisů bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 OZ.
- 2.3. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou emisi Dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.
- 2.4. Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku 2.3 tohoto Ručitelského prohlášení. Ručitel upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. tohoto Ručitelského prohlášení nebude plnit Zajištěné dluhy nad částku 2.000.000.000,- CZK (slovy: dvou miliard korun českých), včetně příslušenství.

## 3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

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

- (a) Ručitel je plně seznámen s podmínkami Dluhopisového programu;
- (b) Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
- (c) Ručitel má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním (respektive právním jednáním svých zástupců) pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k účinnému dání tohoto Ručitelského

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

#### 4. OSTATNÍ

- 4.1. V rozsahu, v jakém jejich obsah neodporuje tomuto Ručitelskému prohlášení, se pro jakékoli platby z titulu Ručení použije úprava plateb na částky vyplývající z Dluhopisů uvedená v Emisních podmínkách.
- 4.2. Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a ochranu Ručení.
- 4.3. Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.
- 4.4. Ručitel výslovně potvrzuje, že existence Ručení nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním nebo vydáním nových Emisních podmínek (včetně případného zvýšení zadlužení nebo změny úrokové sazby stanovené v Emisních podmínkách) a Ručení bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy ve znění takových Emisních podmínek.
- 4.5. Veškerá sdělení, výzvy a jiné žádosti učiněné dle tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním adresované Ručiteli budou adresovány na adresu sídla Ručitele zapsanou v době odeslání příslušného sdělení, výzvy či jiné žádosti v obchodním rejstříku.
- 4.6. Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

Českomoravská Nemovitostní a.s.

Jméno: Ing. et Ing. Radek Stacha

Funkce: Předseda představenstva

Datum: 19.6.2024



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

## 8. RUČENÍ

Dluhy Emitenta budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 7. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu. Informace o ručiteli jsou uvedeny v kapitole 13. „*Informace o Ručiteli*“ tohoto Základního prospektu.

### 8.1 Povaha ručení

Ručitel Ručitelským prohlášením ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v článku 1. Ručitelského prohlášení a popsán v podkapitole 8.2 „*Rozsah ručení*“ tohoto Základního prospektu) a prohlásil vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou Emisi dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.

### 8.2 Rozsah ručení

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

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

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

*přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 2.000.000.000,- CZK (slovy: dvou miliard korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství“.*

Článek 2.4 Ručitelského prohlášení stanoví, že Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku 2.3 Ručitelského prohlášení. Ručitel v článku 2.4 Ručitelského prohlášení současně upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1 Ručitelského prohlášení nebude plnit budoucí Zajištěné dluhy nad částku 2.000.000.000,- CZK (slovy: dvou miliard korun českých), včetně příslušenství.

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

## 9. INFORMACE O EMITENTOVĚ, SKUPINĚ A PODNIKATELSKÉM PROSTŘEDÍ

### 9.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	Českomoravská Projektová VII a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803
LEI:	31570006FBRQHFOESL15
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Emitent byl založen dne 28.3.2024, vznikl dne 22.4.2024 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Emitent sídlí na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Živnostenským zákonem, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 800 100 656
Internetové stránky Emitenta:	cmpvii.cz; informace uvedené na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

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

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

Ode dne 30.4.2024 nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- (a) z prostředků získaných z Emisí dluhopisů;
- (b) z prostředků získaných splacením úvěrů, zápůjček nebo podobných závazků souvisejících s poskytováním financování společností ve Skupině (jak je tento pojem definován v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu) ze strany Emitenta z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, a/nebo
- (c) z bankovních úvěrů či jiných zdrojů externího financování, přičemž Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejedná o poskytnutí žádných takových zdrojů externího financování.

### 9.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

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

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent žádnou činnost reálně nevykonává, kromě činnosti směřující k přípravě a realizaci Dluhopisového programu. Předmět podnikání Emitenta dle jeho aktuálních stanov zahrnuje pouze (i) zprostředkování obchodu a služeb, (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků a (iv) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Emitent je společností účelově založenou pro vydávání Emisí dluhopisů. Klíčovou činností Emitenta tak je realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů k poskytování financování (formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku) společností, které jsou součástí podnikatelského seskupení tvořeného Ručitelem a společnostmi Ručitelem přímo či nepřímo ovládanými (dále jen „Skupina“). Ručitel má k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dva akcionáře, Radka Stachu a Josefa Eima, z nichž každý vlastní deset kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 100.000,- CZK, emitovaných Ručitelem, odpovídajících 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli.

Společnosti ve Skupině vyhledávají příležitosti spočívající v nákupu nemovitostních společností, nemovitostí či podílů na nich, případně v rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům. Společnosti ve Skupině vyhledávají nemovitosti, které vykazují příznivý poměr ceny vůči návratnosti investice, kdy za tímto účelem Skupina provádí průběžnou analýzu českého a nově i německého, rakouského a britského trhu s nemovitostmi. Nemovitosti, které se stanou vlastnictvím společností ze Skupiny, jsou drženy dlouhodobě za účelem pronájmu prostor umístěných v těchto nemovitostech. Skupina se zaměřuje na nemovitosti, jež jsou či mají potenciál být obsazeny kvalitními nájemci s dlouhodobými nájemními smlouvami. Důležitým kritériem pro výběr nemovitostí jsou také ESG aspekty, a proto jsou upřednostňovány nemovitosti s certifikáty označujícími jejich ekologickou udržitelnost a s příznivými energetickými štítky. Emitent ani společnosti ze Skupiny se nezaměřují na výstavbu.

Emitent s největší pravděpodobností nebude přímým majitelem akvírovaných nemovitostí. Hlavním důvodem je skutečnost, že pro využití bankovního financování je standardem, aby nemovitost byla vlastněna separátní účelově založenou nemovitostní společností. Z tohoto důvodu Emitent předpokládá, že poskytne finanční prostředky příslušné společnosti ve Skupině, která danou akvizici provede. Nejpravděpodobnější příjemci peněžních prostředků budou společnosti ČMN RE I a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 06594191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24177 a ČMN RE III s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 09639110, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 339462. Obě tyto společnosti již přímo či nepřímo provedly většinu nemovitostních akvizic Skupiny a jejich jedinou činností je přímé či nepřímé držení a správa nemovitostních společností. Základní finanční údaje obou těchto společností za účetní roky 2022 a 2023 jsou uvedeny v tabulce níže. V případě společnosti ČMN RE I a.s. se jedná o údaje z auditovaných finančních výkazů, v případě společnosti ČMN RE III s.r.o. se jedná o neověřené finanční výkazy. Poměr celkového zadlužení společnosti ČMN RE I a.s. vůči jejím celkovým aktivům činil 60 % v roce 2022 a 67 % v roce 2023. Společnost ČMN RE I a.s. má aktuálně zastavený majetek v objemu 15,09 % vůči svým celkovým aktivům z titulu lombardního úvěru. Tato zástava se vztahuje k podílovým listům alternativního investičního fondu CORE Fund, ISIN: LI0511346780, LEI: 5299009UE9FDCAKAVY48, které ČMN RE I a.s. vlastní coby jediný vlastník, až do výše EUR 21.000.000. Jiný majetek ČMN RE I a.s. ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zastaven není. Poměr celkového zadlužení společnosti ČMN RE III s.r.o. vůči jejím celkovým aktivům činil 48,5 % v roce 2023. V roce 2022 neměla tato společnost zadlužení žádné. Společnost ČMN RE III s.r.o. nemá žádný zastavený majetek, vyjma obchodního podílu na společnosti ČMN Beta s.r.o., IČO: 06223079, který je zastaven ve výši 100 % ve prospěch banky poskytující seniorní financování až do výše EUR 5.700.000 na rekonstrukci nemovitostního projektu Václavské náměstí 62. Spolu s tímto obchodním podílem je zastavena i nemovitost samotná a dále i budoucí pohledávky z nájemních smluv, pojistných plnění, smluv o dílo souvisejících s tímto nemovitostním projektem a ze zůstatků na účtech společnosti ČMN Beta s.r.o a je uzavřena patronátní smlouva včetně dohody o podřízenosti dluhu.

v tis. Kč	ČMN RE I a.s.		ČMN RE III s.r.o.	
	2022	2023	2022	2023
Název položky				
Aktiva	3.381.166	3.441.878	172.394	223.237
Vlastní kapitál	1.339.530	1.131.877	172.391	115.011
Cizí zdroje	2.041.636	2.310.001	3	108.226
Celkový obrat	1.257.261	227.116	268.993	306.626
Výsledek hospodaření	329.681	-36.710	170.995	235.622

Společnosti ve Skupině dosud realizovaly akvizice mimo jiné níže uvedených projektů v oblasti nemovitostí. Níže uváděný výčet realizovaných transakcí pokrývá, co se týče objemu, přes 90 % transakcí Skupiny s celkovou hodnotou portfolia přesahující 13 mld. CZK. Výčet představuje reprezentativní vzorek typu nemovitostí, do nichž Emitent, případně společnosti ze Skupiny, plánují i nadále směřovat prostředky získané z Emisí dluhopisů. Role jednotlivých společností ve Skupině spočívala u každého konkrétního projektu zejména ve výběru samotné nemovitosti na základě řady kvantitativních a kvalitativních parametrů, komunikaci s prodávající stranou, koordinaci hloubkových prověrek (technických, účetních a právních) a zajištění komplexní struktury vícezdrojového financování, včetně modelace očekávané finanční výkonnosti daného projektu. Po dokončení akvizice níže uvedených projektů zajišťovaly jednotlivé společnosti ze Skupiny zejména vedení účetnictví daných nemovitostních společností, komunikaci se stávajícím i potenciálními nájemci a komplexní správu daných

projektů zaměřených na provozní oblast, ale i činnosti vedoucí k maximalizaci dlouhodobého výnosového potenciálu příslušného projektu. Celková obsazenost níže popisovaného portfolia nemovitostí přesahuje 97 %. Vážený průměr doby do vypršení nájemních smluv (WAULT)<sup>8</sup> dosahoval k 31.12.2023 hodnoty 3,9 let. Žádný z projektů Skupiny emitenta není zamýšlen pro rezidenční bydlení.

## **I. CHURCHILL SQUARE**

Moderní čistě kancelářský a retailový komplex s výhledem na Pražský hrad. Odvážný urbanistický projekt dotvářející náměstí Winstona Churchilla je tvořen dvěma kancelářskými budovami o celkové ploše téměř 30 tis. m<sup>2</sup> nacházejících se v bezprostřední blízkosti hlavního vlakového nádraží, které jsou pronajímány pro komerční využití. Budovy mají také vynikající dopravní dostupnost hlavních spojů MHD a automobilem. Kancelářskou budovu Churchill I, dokončenou v roce 2019, obsadila česká centrála společnosti Deloitte. V sedmipatrovém komplexu pracuje více než 1.200 jejích zaměstnanců. Většinovým nájemcem druhé budovy Churchill II, dokončené v roce 2020, je společnost FORTUNA GAME a.s. Architektonický návrh obou kancelářských budov je dílem ateliéru Jakub Cigler Architekti. Budovy mají zelené certifikace nízkoenergetických budov na úrovni LEED Gold.<sup>9</sup>

Adresa: Italská 67, resp. 69, Praha 2

Počet podlaží: 8

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

Rok dokončení: 2019, resp. 2020

Kancelářské budovy projektu CHURCHILL SQUARE jsou v majetku společnosti Churchill Square s.r.o. (dříve CFH Blenheim s.r.o.), IČO: 09470514, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 336705. Tato společnost nabyla v prosinci roku 2020 jediný podíl v účelově založené a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již zaniklé společnosti Churchill Square s.r.o., IČO: 06442218, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 282267, se kterou následně s účinností ke dni 27.4.2021 zřúzovala. Jediným společníkem společnosti Churchill Square s.r.o. je společnost CFH Luxembourg VIII, registrační číslo: B239390, se sídlem 1882 Luxembourg, 12C rue Guillaume J. Kroll, Lucemburské velkovévodství. Společníky společnosti CFH Luxembourg VIII jsou společnosti Inezit RE s.r.o., IČO: 08053561, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 312205, patřící do Skupiny (75% podíl), a společnost CFH Capital Group Limited, registrační číslo 2031270, se sídlem Woodbourne Hall, Road Town, Tortola, Britské Panenské Ostrovy (25% podíl). Jediným společníkem společnosti Inezit RE s.r.o. je společnost ČMN RE Core a.s., IČO: 08095574, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24360. Jediným akcionářem společnosti ČMN RE Core a.s. je pak CORE Fund reg. č. FL-0002.624.683-5, právní forma: podílový fond (Unit trust), řídicí se právem Lichtenštejnského knížectví, za nějž jedná správce fondu IFM INDEPENDENT FUND MANAGEMENT AKTIENGESSELLSCHAFT. Skupina zde prostřednictvím Ručitele vystupuje jako zakladatel fondu a prostřednictvím společnosti ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24177, jako vlastník podílových listů v CORE Fund.

## **II. CITY WEST C1+C2**

Administrativní budovy CITY WEST C1 a C2 sídlí v moderní čtvrti v pražských Stodůlkách u stejnojmenné stanice metra. Celkem se jedná o více než 25 tis. m<sup>2</sup> kancelářských a retailových ploch a skladů, které jsou součástí unikátního administrativního komplexu CITY WEST a jsou pronajímány komerčním nájemcům. Celá lokalita se pyšní skvělou dostupností. Je totiž umístěna v blízkosti dálnice D5, Pražského okruhu a letiště Václava Havla v Ruzyni. Tyto moderní inteligentní budovy byly postavené v roce 2014. Architektem byli AHK architekti. Jedná se o vysoce energeticky úsporné objekty, šetrné k životnímu prostředí. Obě budovy byly jedny z prvních administrativních budov v České republice, které se staly držitelem certifikátu LEED Gold. V budově C1 sídlí již od roku 2015 centrála společnosti Vodafone Czech Republic. Mezi nájemce budovy C2 patří například CGI IT

<sup>8</sup> WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term, vážený průměr doby do vypršení v současnosti uzavřených nájemních smluv) je jeden z klíčových ukazatelů pro posouzení zbývajících průměrné délky nájemních smluv, resp. plynutí již zaslíbených výnosů, pro více nájemců, případně portfolio nemovitostí. Vypočítá se jako vážený průměr zbývajících smluvního nájemného do konce platnosti smluv vzhledem ke zbývajícím smluvnímu ročnímu nájemnému u jednotlivých nájemců.

<sup>9</sup> LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) je nejpopulárnější nezávislá certifikace ekologického stavitelství, která hodnotí design, konstrukci a provoz ekologických budov. Zaměřuje se na efektivní využívání materiálů a zodpovědný přístup k životnímu prostředí. Stupeň „Gold“ je druhý nejvyšší. Více informací lze dohledat na webu <https://www.usgbc.org/leed>.

Czech Republic nebo Aevi CZ.

Adresa: C1 náměstí Junkových 2808/2, C2 Laurinova 2800/4, Praha 5 Stodůlky  
Počet podlaží: C1 6 nadzemních a 3 podzemní, C2 5 nadzemních a 3 podzemní  
Pronajimatelná plocha: 25.637 m<sup>2</sup>  
Rok dokončení: 2014

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

### III. BLOX

Administrativní budova BLOX navazuje na základní urbanistický koncept pražských Dejvic. Je rozdělena do dvou křídel. Budova BLOX má nejvyšší certifikaci BREEAM – OUTSTANDING, tj. nejvyšší stupeň celosvětově nejrozšířenější certifikace v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov. Certifikace BREEAM je standard postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost, který se stal praktickým měřítkem k popisu vlivu budovy na životní prostředí. Hodnotí se výkonnostní měřítka v následujících kritériích: management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění, inovace. Nejvyšší hodnocení OUTSTANDING značí zisk více než 85 % bodů v součtu za všechny hodnocené kategorie.<sup>10</sup> Budova je navržena tak, aby splňovala ta nejpřísnější kritéria svých nájemců. Při stavbě budovy byl důraz kladen jak na kvalitu a efektivitu kancelářských prostor, tak i na minimalizaci nákladů pro samotný provoz objektu. Kromě kancelářských ploch jsou v objektu zastoupeny i obchodní plochy. Mezi největší nájemce patří v současné době společnosti CertiCon, Amazon nebo Košík.cz.

Adresa: Evropská 11, Praha 6  
Počet podlaží: 8  
Pronajimatelná plocha: 22.096 m<sup>2</sup>  
Rok dokončení: 2015

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

<sup>10</sup> Viz Certifikace budov podle standardu BREEAM ® <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>.

#### IV. Crystal

Budova Crystal se nachází na jedné z nejlepších pražských adres, v srdci pražských Vinohrad. Výjimečná architektura této kancelářské budovy byla navržena v Ateliéru 15 pod vedením Libora Hrdouška a významného českého architekta Radka Lampy. Budova díky své flexibilitě umožňuje jak open-space uspořádání, tak uzavřené kanceláře. Pro zajištění maximálního komfortu objekt rovněž disponuje 124 parkovacími stáními ve čtyřpodlažních podzemních garážích, obchodními jednotkami v prvním nadzemním podlaží a skladovými prostory. Kancelářská budova Crystal je vybavena nejmodernějšími technologiemi a získala certifikaci BREEAM. Mezi největší nájemce patří v současné době Zdravotní pojišťovna Ministerstva vnitra České republiky, Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky nebo ČEDOK.

Adresa: Vinohradská 178, Praha 3  
Počet podlaží: 14  
Pronajímatelná plocha: 15.120 m<sup>2</sup>  
Rok dokončení: 2015

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

#### V. Václavské náměstí 62

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

Adresa: Václavské náměstí 62, Praha 1  
Počet podlaží: 8  
Pronajímatelná plocha: 3.335 m<sup>2</sup>  
Rok dokončení: 1998

Budova na adrese Václavské náměstí 62 je v majetku společnosti ČMN Beta s.r.o., IČO: 06223079, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 311001. Tato společnost v prosinci roku 2018 nabyta akcie společnosti Náměstí 62, a.s., IČO: 25076701, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, která byla toho času vlastníkem budovy na adrese Václavské náměstí 62. Na společnost ČMN Beta s.r.o., jako nástupnickou společnost, přešlo v dubnu roku 2019 v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Náměstí 62 a.s. Jediným společníkem této nástupnické společnosti je od března 2023 je společnost ČMN RE III s.r.o., IČO: 09639110, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 339462. Jediným společníkem společnosti ČMN RE III s.r.o. je Ručitel.

#### Trh kancelářských nemovitostí – Česká republika

V roce 2023 se trh s komerčními nemovitostmi v České republice vyznačoval několika klíčovými trendy.<sup>11</sup> Došlo k růstu výnosů u prvotřídních kancelářských budov v nejžádanějších lokalitách. Investoři a majitelé nemovitostí hledali novou cenovou rovnováhu, což následně vedlo k menší investiční aktivitě. V tomto období také byla zaznamenána nízká míra nové výstavby. Na klíčovém pražském kancelářském trhu, který čítá celkem 3,91 mil. m<sup>2</sup> kancelářských prostor, bylo v roce 2023 dokončeno pouze 98.400 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, což je hodnota pod pětiletým průměrem, a nebyl zahájen žádný nový stavební projekt. S omezenou dostupností nových prostor

<sup>11</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2024>, přístup v dubnu 2024.

Lze tedy v příštích letech očekávat nárůst nájemného. Již nyní vidíme, že nájemné v nových kancelářských budovách je výrazně vyšší než v těch starších, a s rostoucím důrazem na ESG se očekává, že tento rozdíl bude nadále narůstat. Nájem v těch nejprestižnějších lokalitách a u nejlukrativnějších prostor (tzv. „prime rent“) se ke konci roku dostal na úroveň 27,50 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc.

V Praze v roce 2023 došlo k poklesu leasingové aktivity. Celkový objem nově pronajatých prostor, označovaný jako „Net take-up“, dosáhl v tomto roce 240.000 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o 20 %. Míra neobsazenosti kancelářských prostor byla 7,2 %, což představuje meziroční snížení o 50 bazických bodů.

Celkový objem investic v roce 2023 činil 1,35 mld. EUR, což je zhruba o 16 % méně ve srovnání s předchozím rokem. Největší zájem investorů byl tentokrát o retailové prostory, které tvořily 45 % investiční aktivity, následované kancelářskými prostory s 26 % a logistikou s 11 %. Opět se projevilo, že Česká republika má silnou základnu českých institucionálních fondů, jež v roce 2023 stály za 79 % objemu investic. Mezi největší kancelářské transakce roku 2023 patřil například prodej budovy The City Point na Pankráci, Burzovního Paláce a Rohan Business Center. Jednou z důležitých transakcí pražského kancelářského trhu byl také prodej Zirkon Office Center, který patřil do portfolia Skupiny. Budova o velikosti 11.500 m<sup>2</sup> se nachází ve strategické lokalitě Karlína, avšak je určena k rekonstrukci. Další významnou událostí na poli komerčních nemovitostí bylo dokončení prémiového projektu Masaryčka od společnosti Penta Real Estate.

#### (b) Plánovaná činnost Skupiny

Skupina v následujících letech zamýšlí rozšíření svého nemovitostního portfolia o nové typy komerčních nemovitostí, konkrétně o nemovitosti s maloobchodními prostory a o průmyslové a logistické nemovitosti. Současně Skupina plánuje rozšířit svoje portfolio o nemovitosti v Německu, Rakousku a Velké Británii. Tento krok je motivován několika faktory. Na západních trzích proběhlo během posledních dvou let významné zvýšení výnosu u nejkvalitnější kancelářských budov v prvotřídní lokalitě (tzv. „prime yield“), což v kombinaci s možností zajištění stejného či dokonce výhodnější financování než v České republice otevírá nové investiční možnosti. Dále tyto trhy nabízí možnost dosáhnout atraktivních výnosů s výhodou vyšší likvidity a ekonomické stability, což s sebou přináší větší předvídatelnost tržních podmínek a pravidel, snižující obchodní a politická rizika. Německo a Velká Británie jsou dlouhodobě považovány za jedny z nejlukrativnějších nemovitostních trhů Evropy. Expanze do těchto trhů tedy umožní nejen zvýšit geografickou a sektorovou diverzifikaci portfolia Skupiny, ale také maximalizaci potenciálu pro stabilní růst.

Financování, které bude Emitent poskytovat společně ve Skupině, bude tedy v následujících letech s velkou pravděpodobností využito i k akvizicím nemovitostí na výše uvedených trzích. Za tímto účelem Společnost Skupiny již v tuto chvíli analyzuje tato tržní prostředí, související rizika a vyhledávají nákupní příležitosti, které zapadají do stávající investiční strategie Skupiny. Skupina nepředpokládá, že by zahraniční projekty tvořily do konce roku 2025 více než 25 % hodnoty celkového nemovitostního portfolia Skupiny.

#### Trh průmyslových a logistických nemovitostí – Česká republika

Velikost trhu průmyslových nemovitostí v České republice dosahuje 11,7 mil. m<sup>2</sup>. Během roku 2023 na trh přibýlo více než 920.000 m<sup>2</sup> nových průmyslových ploch, z toho více než 270.000 m<sup>2</sup> bylo dodáno ve čtvrtém čtvrtletí. I přes tuto aktivitu trh zaznamenal 16% pokles v množství dodaných nových ploch oproti roku 2022. Pro rok 2024 se očekává, že bude dokončeno dalších 680.000 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor.

V roce 2023 bylo nově pronajato přes 1,5 mil. m<sup>2</sup>, což je pokles o 30-35 % oproti roku 2022, čímž se poptávka vrátila na úroveň před pandemií. Očekává se, že objemy pronájmů v roce 2024 zůstanou stabilní na úrovni roku 2023. Míra neobsazenosti v roce 2023 se v České republice zvýšila na 1,75 % z loňských 1,5 % a očekává se její další růst pro následující rok.

Po prudkém nárůstu průměrného prime rent v průmyslovém segmentu v roce 2022 se v roce 2023 prime rent téměř nezměnil a stabilizoval se. Aktuálně se prime rent v Praze pohybuje mezi 7,55 a 7,75 EUR/m<sup>2</sup> a měsíc. V Brně je to 6,50 EUR/m<sup>2</sup> a v Plzni kolem 6 EUR/m<sup>2</sup> a měsíc.

Průmyslový segment trhu komerčních nemovitostí zaznamenal v roce 2023 nejvýraznější pokles v objemu investic z celého trhu komerčních nemovitostí. Meziročně došlo k poklesu o 68 %, čímž se celkový objem investic snížil na 132 mil. EUR. Mezi nedávné transakce, které typově (svým finančním objemem, velikostí nemovitostí, lokalitou nemovitostí, druhem nemovitostí atd.) odpovídají akvizičním záměrům Skupiny v průmyslovém segmentu, patří nákup industriální haly v Kladně společností Logport a akvizice industriální haly v Milovicích,



s plochou přes 8.000 m<sup>2</sup> a s nejnovějšími technickými specifikacemi, ze strany společnosti Arete.<sup>12,13</sup>

#### Trh maloobchodních nemovitostí – Česká republika

Přestože od skončení pandemie způsobené virem SARS-CoV-2 se návštěvnost maloobchodních prostor zlepšuje, je stále o 4-8 % nižší než v roce 2019. Nicméně podle ČSÚ došlo po 18 měsících poklesu v maloobchodních tržbách k růstu o 5,2 % v listopadu 2023.<sup>14</sup>

Celková maloobchodní plocha v České republice činí 2,5 mil. m<sup>2</sup>, z toho 841.000 m<sup>2</sup> se nachází v Praze. V roce 2023 bylo na trh uvedeno přibližně 86.700 m<sup>2</sup> nových maloobchodních prostor, což představuje nárůst o 57 % oproti předchozímu roku. Ke konci roku bylo ve výstavbě asi 104.200 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch. Kromě toho je v plánu mnoho nových retailových projektů, mezi které patří například Savarin v Praze, OC Dornych v Brně a Ameside v Plzni. V současné době probíhá také řada rekonstrukcí, včetně projektů jako je Máj, 100 Yards, Fairmont Hotel a Pařížská 25.<sup>15</sup>

U obchodních center se prime rent pohyboval na úrovni 135 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc, u retailových parků 17 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc a u obchodů na hlavních třídách (tzv „high street“) 190 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc.<sup>16</sup>

V České republice v roce 2023 tvořil segment maloobchodu netradičně až 45 % objemu transakcí na komerčním trhu, což odpovídá částce 600 mil. Kč. Mezi retailové transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny, v poslední době patřily Arkády Pankrác, Portfolio Showroomů prémiových automobilů od Wiesenthal Autohandles a Afí Palác v Pardubicích.<sup>17,18</sup>

#### Trh kancelářských nemovitostí – Německo

Stejně jako v České republice i v Německu byl rok 2023 náročným rokem pro stavebnictví, kdy docházelo ke zpoždění, pozastavení či zrušení mnoha projektů. Na pěti největších německých nemovitostních trzích, v Berlíně, Düsseldorfu, Frankfurtu, Hamburku a Mnichově, byla celková plocha kancelářských prostor ke konci roku 78,5 mil. m<sup>2</sup>. Během roku bylo dodáno na trh 1,3 mil. m<sup>2</sup>, což je meziročně pokles o 27 %. Výjimkou byl Frankfurt, kde bylo v tomto období dokončeno více kancelářských prostor než v předchozím roce, zatímco všechny ostatní trhy zaznamenaly pokles.<sup>19,20,21</sup>

Na pěti největších trzích byl take-up kancelářských prostor 1,6 mil. m<sup>2</sup>. Míra neobsazenosti se pohybovala od 4 % v Hamburku až po 9,8 % v Düsseldorfu. V Berlíně byla neobsazenost 5,2 %. Co se týče prime rent, ten se pohyboval od 35 EUR v Hamburku po 47,50 EUR ve Frankfurtu. V Berlíně byl prime rent na úrovni 45 EUR, což představuje nárůst o 1 EUR oproti předchozímu roku.<sup>22</sup>

Celkový objem investic ke konci roku 2023 dosáhl 21,2 mld. EUR, což představuje pokles přibližně o 60 % ve srovnání s předchozím rokem i s 10letým průměrem mezi lety 2013-2022. Jedná se zároveň o nejnižší objem investic od roku 2010 (19,5 mld. EUR). Podíl kancelářských prostor činil 20 % celkového objemu, tedy 4,2 mld. EUR, což je historicky nejnižší zaznamenaná hodnota.<sup>23</sup>

Jedna z největších realizovaných kancelářských transakcí v Německu v roce 2023 byl prodej Myn and Galeria Weltstadthaus, který se nachází v Berlíně, s celkovou pronajímatelnou plochou přes 100.000 m<sup>2</sup>, v objemu přibližně 600 mil. EUR. Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny, patří akvizice menších kancelářských budov, jako je například budova Vinzent o velikosti přibližně 6.700 m<sup>2</sup> nacházející se

<sup>12</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2024>, přístup v dubnu 2024.

<sup>13</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>14</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2024>, přístup v dubnu 2024.

<sup>15</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>16</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.cz/en-gb/insights#overview>, přístup v dubnu 2024.

<sup>17</sup> Viz Transaction Monitoring od společnosti Deloitte dostupný na webu <https://www.deloitte.cz/report/commercial/transactions/?lng=cs>, přístup v dubnu 2024.

<sup>18</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2024>, přístup v dubnu 2024.

<sup>19</sup> Viz analýza společnosti AY, dostupná na webu <https://www.avisonyoung.de/en-GB/office-and-investment-real-estate-market-report-q4-2023#burovermietungsmarkte-link>, přístup v dubnu 2024.

<sup>20</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/news/2024/01/investment-national>, přístup v dubnu 2024.

<sup>21</sup> Viz analýza společnosti Colliers, dostupná na webu <https://citysurvey.colliers.de/en/investment-market>, přístup v dubnu 2024.

<sup>22</sup> Viz analýza společnosti AY, dostupná na webu <https://www.avisonyoung.de/en-GB/office-and-investment-real-estate-market-report-q4-2023#burovermietungsmarkte-link>, přístup v dubnu 2024.

<sup>23</sup> Tamtéž.

v Mnichově. Jedná se o budovu, jež klade velký důraz na udržitelnost a nachází se v centrální části města. Kupujícím byla německá pojišťovna KUVB. Dalším takovým příkladem je budova Schönerhauser 9 o velikosti přibližně 19.000 m<sup>2</sup> nacházející se v centru Berlína. Byla dokončena v roce 2023, je držitelem certifikátu udržitelnosti LEED a WELL a nachází se v blízkosti veřejné dopravy.<sup>24</sup>

#### Trh průmyslových a logistických nemovitostí – Německo

Logistika se v Německu v roce 2023 stala nejvyhledávanějším segmentem, zejména díky velkým portfoliovým transakcím, které proběhly ve druhé polovině roku. V roce 2023 bylo postaveno přibližně 667.000 m<sup>2</sup> nových skladových a logistických prostor v pěti největších městech.<sup>25</sup>

V roce 2023 dosáhl celkový objem nově pronajatých ploch (take-up) v pěti největších německých městech 1,55 mil. m<sup>2</sup>. Historicky na trhu průmyslových nemovitostí dominovaly společnosti z maloobchodního sektoru, zejména díky růstu e-commerce, avšak nyní se s podílem přibližně 21 % umístily až na třetím místě. Největší podíl take-up nyní připadá na výrobní sektor, především na automobilový průmysl, s významnými transakcemi od společností typu Daimler Truck, Volkswagen a BMW. V roce 2023 bylo také vidět, že trh s pronájmy se obrátil ve prospěch menších prostor v blízkosti městských center a dobře dostupných středně velkých logistických center. Míra neobsazenosti zůstává nízká, v roce 2023 činila 2,5 %, což je mírný nárůst oproti 1,5 % v roce 2022.<sup>26</sup>

V roce 2023 došlo k nárůstu nájemného ve všech lokalitách, průměrný růst činil 11 %. Mnichov si udržel pozici nejdražší lokality s měsíčním nájmem 10,50 EUR/m<sup>2</sup>, následovaný Hamburkem s 8,1 EUR/m<sup>2</sup> a Berlínem s 8 EUR/m<sup>2</sup>. Významný nárůst nájemného byl zaznamenán také v oblasti Porúří, kde měsíční nájemné dosáhlo 7,6 EUR/m<sup>2</sup>, a v Lipsku s 5,90 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>27</sup>

Investice dosáhly 6,7 mld. EUR, což představuje pokles o 28 % ve srovnání s předchozím rokem. V dlouhodobém kontextu však dosahuje tato částka průměru posledních deseti let, který činí 6,3 mld. EUR. Typy transakcí byly rozděleny takto: 78 % tvořily sklady a distribuční centra a 22 % průmyslové objekty. Podíl mezinárodního kapitálu na investicích dosáhl 47 %. Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny na tomto trhu, patřil prodej logistické haly od Panattoni v blízkosti Hamburku, kterou získala společnost JP Morgan. Tento logistický park byl dokončen ve 4. čtvrtletí roku 2022 a jeho rozloha činí 70.000 m<sup>2</sup>. Nájemci tohoto parku pocházejí ze segmentu e-commerce. Další relevantní transakcí byl LogPark v Lipsku, který má rozlohu 160.000 m<sup>2</sup>. Mezi jeho hlavní nájemce patří společnost Amazon. Park se nachází nedaleko Lipska, přímo u dálnice A14. Oba projekty se nacházejí v blízkosti hlavních tahů a důležitých měst.<sup>28,29</sup>

#### Trh maloobchodních nemovitostí – Německo

Německý trh maloobchodních nemovitostí zaznamenal v roce 2023 pozoruhodný objem pronájmů, a to 449.500 m<sup>2</sup> v 878 transakcích. V deseti největších německých městech dosáhl take-up 216.300 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 42 %. Největší podíl pronájmů tvořil segment oblečení a textilu, a to asi 41 % ze všech pronájmů, následovaný segmentem gastro/restaurace s podílem 22 %. Prime rent zůstal stabilní ve čtyřech městech: Berlíně (290 EUR/m<sup>2</sup>), Lipsku (110 EUR/m<sup>2</sup>), Mnichově (340 EUR/m<sup>2</sup>) a Stuttgartu (250 EUR/m<sup>2</sup>). V ostatních šesti sledovaných lokalitách došlo pouze k mírnému poklesu, přibližně o 3 %. Očekává se, že nájmy budou v deseti nejdůležitějších německých městech v roce 2024 stabilní.<sup>30,31</sup>

V roce 2023 dosáhl celkový objem investic v maloobchodním segmentu 5,5 mld. EUR, což odpovídá necelé polovině desetiletého průměru. Během tohoto roku byly zaznamenány dvě velké transakce na trhu komerčních nemovitostí. První z nich bylo portfolio x+bricks, jehož objem přesáhl 1 mld. EUR, a druhou byl prodej známého berlínského obchodního domu KaDeWe. Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny na tomto trhu, patřil například prodej 75 prodejen obchodu Aldi nebo prodej portfolia osmi prodejen

<sup>24</sup> Viz přehled transakcí, dostupný na webu <https://www.costar.com/article/926020729/germanys-biggest-property-deals-of-the-past-year>, přístup v dubnu 2024.

<sup>25</sup> Viz analýza společnosti JLL, dostupná na webu <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/logistics-and-Industrial-market-overview>, přístup v dubnu 2024.

<sup>26</sup> Viz analýza společnosti Colliers, dostupná na webu <https://citysurvey.colliers.de/en/investment-market>, přístup v dubnu 2024.

<sup>27</sup> Viz analýza společnosti BNP Paribas Real Estate, dostupná na webu <https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/logistics-market/germany-at-a-glance-q4-2023>, přístup v dubnu 2024.

<sup>28</sup> Viz tisková zpráva společnosti Panattoni, dostupná na webu <https://panattonieurope.com/en/newsroom/panattoni-sells-fully-leased-logistics-park-in-the-north-of-hamburg>.

<sup>29</sup> Viz článek dostupný na webu <https://europe-re.com/demire-hands-off-logpark-in-leipzig-to-hih-invest-de/72502>.

<sup>30</sup> Viz analýza společnosti JLL, dostupná na webu <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/retail-market-overview>, přístup v dubnu 2024.

<sup>31</sup> Viz analýza společnosti BNP Paribas Real Estate, dostupná na webu <https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/retail-market/germany-in-a-nutshell>, přístup v dubnu 2024.

Globusu.<sup>32,33,34</sup>

Přetrvávající vyšší náklady na financování zvyšují tlak na prodeje nemovitostních portfolií ze strany některých majitelů. Například v prosinci 2023 oznámil investor Deutsche Konsum REIT prodej nemovitostí z důvodu nadcházející splatnosti dluhopisů. Některé společnosti jako Signa Holding či módní obchod Aachener se dostaly do insolvence, což dále zvyšuje tlak na prodej.<sup>35</sup>

#### Trh kancelářských nemovitostí – Rakousko

I v Rakousku byl na trh dodán nízký počet nově dodaných kancelářských prostor. Na vídeňském kancelářském trhu, který v létě 2023 čítal celkem 5,99 mil. m<sup>2</sup> kancelářských prostor, bylo v roce 2023 dokončeno 50.000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Pro rok 2024 se očekává dokončení projektů o velikosti přibližně 80.000 m<sup>2</sup>, z nichž je již 40 % v současné době pronajato. V roce 2025 by pak mělo být na trh uvedeno téměř 200.000 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch.<sup>36</sup>

Take-up kancelářských prostor v roce 2023 ve Vídni dosáhl 175.000 m<sup>2</sup>, což je přibližně stejně jako v předchozím roce, ale zároveň je to méně než pětiletý průměr, který činí 188.000 m<sup>2</sup>. Omezená dostupnost prostor přispěla k tomu, že míra neobsazenosti klesla na rekordní minimum o hodnotě 3,5 %. Tento trend nízké neobsazenosti také podpořil vzestup nájemného na nové maximum. Ke konci roku 2023 dosáhl prime rent ve Vídni hodnoty 28 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně.<sup>37</sup>

Ke konci roku 2023 dosáhl objem investic v Rakousku 2,8 mld. EUR, což představuje pokles o třetinu ve srovnání s dlouhodobým průměrem. Většina transakcí se odehrála převážně v kancelářském a maloobchodním segmentu.

V roce 2023 došlo k několika významným realitním transakcím. Jednou z významných a pro Skupinu relevantních transakcí byl prodej kancelářské budovy Buro am Belvedere o rozloze 9.000 m<sup>2</sup>, kterou vlastnila společnost Immofinanz. Budova oceněná certifikátem LEED Gold se nachází v centru města a je dobře dostupná veřejnou dopravou. Další významnou transakcí byl prodej kancelářského komplexu Green Worx, který má rozlohu 19.000 m<sup>2</sup> a jako první budova ve Vídni získala certifikaci LEED Platinum. Komplex se nachází v populární kancelářské lokalitě nedaleko Prateru a má vynikající dostupnost veřejnou dopravou, se stanicí metra vzdálenou 300 metrů.<sup>38,39</sup>

#### Trh průmyslových a logistických nemovitostí – Rakousko

V roce 2024 se očekává, že bude dokončeno přibližně 480.000 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor. Take-up v oblasti Vídně a okolí dosáhl v roce 2023 přibližně 270.000 m<sup>2</sup>, což je nárůst o 41 % oproti roku 2022. Tento výrazný růst kontrastuje s trendem v ostatních evropských zemích, které zaznamenaly spíše pokles poptávky po průmyslových prostorech.<sup>40</sup>

V únoru 2023 se prime rent ve Vídni pohyboval kolem 7,5 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně. Na konci roku 2023 v okolí velkých rakouských měst dosahoval prime rent 6,95 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně, což je o 7 % více než v roce 2022. Pro letošní rok se očekává další potenciál růstu nájemného. Nicméně vzhledem ke slabším ekonomickým vyhlídkám a zpomalující poptávce se očekává, že prime rent vzroste pouze na 7,1 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně.<sup>41</sup>

Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny na tomto trhu, byl například nákup logistického centra společností Palmira pro speciální fond Palmira European Core Logistics. Toto logistické centrum o velikosti přibližně 26.600 m<sup>2</sup> se nachází v blízkosti Štýrského Hradce. Další relevantní transakcí byl nákup nově postaveného logistického centra na jihu Vídně společností Allianz. V budově je jediným nájemcem

<sup>32</sup> Viz analýza společnosti AY, dostupná na webu <https://www.avisonyoung.de/en-GB/office-and-investment-real-estate-market-report-q4-2023#burovermietungsmarkte-link>, přístup v dubnu 2024.

<sup>33</sup> Viz článek dostupný na webu <https://www.slateam.com/2023/08/09/slate-asset-management-agrees-to-acquire-grocery-anchored-real-estate-portfolio-of-xbricks-group-in-transaction-valued-at-over-eur-1-billion/>.

<sup>34</sup> Viz článek dostupný na webu <https://www.reuters.com/markets/deals/thailands-central-group-buys-kadewe-property-say-industry-sources-2024-04-12/>.

<sup>35</sup> Viz článek dostupný na webu <https://propertyeu.info/Nieuws/Deutsche-Konsum-REIT-offloads-14-retail-properties-at-discount-to-book-value/d5e51460-faee-48b3-bc66-04428b166b40>.

<sup>36</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.at/en-gb/insights/reports/austria-real-estate-market-outlook-2024>, přístup v dubnu 2024.

<sup>37</sup> Viz analýza společnosti BNP Paribas Real Estate, dostupná na webu <https://www.realestate.bnpparibas.de/en/market-reports/retail-market/germany-in-a-nutshell>, přístup v dubnu 2024.

<sup>38</sup> Viz článek dostupný na webu <https://www.leadersnet.at/news/68211,real-treuhand-immobilien-erwirbt-das-bureau-am-belvedere.html>.

<sup>39</sup> Viz článek dostupný na webu <https://reactnews.com/deal/green-worx-vienna>.

<sup>40</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.at/en-gb/insights/reports/austria-real-estate-market-outlook-2024>, přístup v dubnu 2024.

<sup>41</sup> Tamtéž.

Amazon a odhadovaná cena transakce je 72 mil. EUR.<sup>42,43</sup>

#### Trh maloobchodních nemovitostí – Rakousko

Rakouský trh měl v roce 2022 přibližně 117 retailových parků o celkové velikosti 1,3 mil. m<sup>2</sup>. V současnosti dosahuje jejich míra neobsazenosti ve Vídni 3 %, což je společně s Innsbruckem nejnižší v celé zemi. Za nimi následuje Linec s mírou neobsazenosti 3,7 % a Štýrský Hradec s 4 %.<sup>44</sup>

Ve Vídni se prime rent v jednotlivých lokalitách významně liší. Mezi nejprestižnější obchodní ulice patří Kohlmarkt, kde se nájemné pohybuje mezi 300 a 600 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc. Další významnou obchodní třídou je Graben, kde se prime rent nachází v rozmezí 180 až 400 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc. V méně prestižních lokalitách se měsíční nájemné pohybovalo mezi 50 a 160 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc. Ve Štýrském Hradci je prime rent přibližně 90 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc.<sup>45</sup>

Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny na tomto trhu, byl prodej obchodního Parku SC17, nacházejícím se na jižním okraji Vídně. Tento park má plochu přes 11.000 m<sup>2</sup> a mezi hlavní nájemce patří společnosti Takko, DM, Jysk a KFC.<sup>46</sup>

#### Trh kancelářských nemovitostí – Velká Británie

Na konci roku 2023 dosáhla celková kancelářská plocha v šesti největších britských městech – Londýně, Birminghamu, Bristolu, Edinburghu, Leedsu a Manchesteru – více než 33,5 mil. m<sup>2</sup>. Během roku 2023 bylo na celý britský trh dodáno 250.000 m<sup>2</sup> nových kancelářských prostor, z nichž 60 % již je pronajato. Mezi lety 2024 až 2027 se očekává dokončení dalších 334.000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, z nichž již 21 % je dopředu pronajato. Ve srovnání s desetiletým průměrem, který činí 167.000 m<sup>2</sup> ročně, je plánovaná výstavba výrazně nižší.<sup>47,48,49</sup>

V roce 2023 dosáhl objem nově pronajatých kancelářských ploch ve Spojeném království více než 436.000 m<sup>2</sup>, což představuje pokles o 15 % oproti předchozímu roku. Míra neobsazenosti v různých částech země se liší, pohybuje se od 5,5 % v Bristolu až po 16,28 % ve Východním Londýně. Celkově byla míra neobsazenosti ve Spojeném království ke konci čtvrtého kvartálu 2023 na úrovni 9,33 %, přičemž se očekává její postupný pokles v důsledku zpomalujícího se přísunu nových kancelářských prostor a stále silné poptávky.<sup>50,51,52</sup>

Významné rozdíly lze pozorovat i v cenách nájemného mezi největšími britskými městy. Nejvyšší nájemné je zaznamenáno ve West Endu, kde dosahuje 144 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně, zatímco nejnižší nájemné je v Leedsu s 38 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně.<sup>53,54</sup>

Celkový objem nemovitostních investic ve Spojeném království dosáhl v roce 2023 hodnoty 50 mld. EUR, přičemž kanceláře tvořily přibližně 11 mld. EUR. V posledním čtvrtletí roku 2023 došlo k několika významným transakcím, včetně prodeje nemovitosti Bloom v centrálním Londýně o velikosti 13.500 m<sup>2</sup> za více než 250 mil. EUR. Tu od společnosti UBS Asset Management získala společnost HB Reavis. Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny byl například prodej budovy One Whitehall Quay v Leedsu o ploše přesahující 4.700 m<sup>2</sup> mezi společnostmi Legal & General a novým vlastníkem Consolidated Property za cenu 23,4 mil. EUR. Další relevantní transakcí byl prodej budovy Southside Building v Birminghamu o velikosti 4.700 m<sup>2</sup> a

<sup>42</sup> Viz článek dostupný na webu <https://www.creherald.com/allianz-acquires-amazon-leased-logistics-facility-in-vienna-for-e72m>.

<sup>43</sup> Viz článek dostupný na webu <https://www.palmira-capital.com/news/detail/palmira-austria-buys-a-further-logistics-property-in-graz-65>.

<sup>44</sup> Viz analýza společnosti EHL, dostupná na webu <https://publikationen.ehl.at/view/447904877/>, přístup v dubnu 2024.

<sup>45</sup> Tamtéž.

<sup>46</sup> Viz článek dostupný na webu <https://www.leadersnet.at/news/63843,ehl-vermittelt-verkauf-des-sc17.html>.

<sup>47</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>48</sup> Viz analýza společnosti Knight Frank, dostupná na webu <https://www.knightfrank.com/research/report-library/the-london-office-market-report-q4-2023-11030.aspx>, přístup v dubnu 2024.

<sup>49</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.co.uk/insights/figures/uk-real-estate-investment-figures-q4-2023>, přístup v dubnu 2024.

<sup>50</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>51</sup> Viz analýza společnosti Knight Frank, dostupná na webu <https://www.knightfrank.com/research/report-library/the-london-office-market-report-q4-2023-11030.aspx>, přístup v dubnu 2024.

<sup>52</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.co.uk/insights/figures/uk-real-estate-investment-figures-q4-2023>, přístup v dubnu 2024.

<sup>53</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>54</sup> Viz analýza společnosti Knight Frank, dostupná na webu <https://www.knightfrank.com/research/report-library/the-london-office-market-report-q4-2023-11030.aspx>, přístup v dubnu 2024.

s cenou přibližně 9,5 mil. EUR. Prodávajícím byl Paloma Capital a kupujícím Birmingham Hippodrome.<sup>55,56</sup>

#### Trh průmyslových a logistických nemovitostí – Velká Británie

Celková plocha větších logistických jednotek nad 4.600 m<sup>2</sup> dosáhla ve Spojeném království v roce 2023 přibližně 6,2 mil. m<sup>2</sup>, což je nejvyšší úroveň od vypuknutí pandemie SARS-CoV-2. V logistickém segmentu britského trhu s nemovitostmi bylo během roku 2023 obsazeno více než 3 mil. m<sup>2</sup> prostoru, což je pouze o 2 % méně než průměr za pětileté období před pandemií. Tento výsledek naznačuje návrat k dlouhodobým úrovním aktivity. Trh vykazoval výraznou poptávku po menších logistických halách s velikostí mezi 4.600 m<sup>2</sup> a 14.000 m<sup>2</sup>, které tvořily více než 46 % celkové poptávky v roce 2023. Míra neobsazenosti vzrostla v roce 2023 na hodnotu 5,06 % z hodnoty 4,53 % v roce 2022.<sup>57</sup>

Aktuální prime rent za logistické jednotky v londýnské oblasti dosahuje 30 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně, což představuje nejvyšší hodnotu v celém Spojeném království. Naproti tomu nejnižší prime rent je ve Walesu, kde nájemné činí přibližně 8,50 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně.<sup>58</sup>

Během roku 2023 došlo jako ve většině evropských zemí ke zpomalení investiční aktivity a objem transakcí průmyslových nemovitostí dosáhl 10,7 mld. EUR, což je způsobeno velkým rozdílem mezi očekáváními prodávajících a kupujících na trhu. Největší transakce, ke které došlo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023, byla prodej Leicester Distribution Park s plochou 66.400 m<sup>2</sup> od společnosti Blackrock společnosti Aviva za odhadovanou cenu 120 mil. EUR. Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny, patřil například prodej budovy Bath Road nacházející se v Londýně o velikosti 28.128 m<sup>2</sup>. Odhadovaná cena této transakce je 60,5 mil. EUR. Další relevantní transakcí bylo Artemis Portfolio rozprostírající se v jihovýchodní části Anglie. Velikost tohoto portfolia je přibližně 40.000 m<sup>2</sup> a odhadovaná cena transakce je 70,3 mil. EUR.<sup>59,60</sup>

#### Trh maloobchodních nemovitostí – Velká Británie

Britský maloobchodní trh zůstává odolným navzdory obtížné makroekonomické situaci. Meziročně došlo k poklesu maloobchodních tržeb o 2,1 % a návštěvnost obchodů je o 10,9% nižší oproti předpandemické úrovni v prosinci 2019.<sup>61</sup>

Přesto nejlukrativnější lokality maloobchodního trhu zaznamenaly silnou poptávku a významnou leasingovou aktivitu. Ke konci roku 2023 došlo meziročně k mírnému nárůstu nájmu na hlavních nákupních třídách o 1,3 %. Naopak nákupní centra zaznamenaly meziroční pokles nájemného o 1,2 %. Nejdražší lokalitou pro high street byla londýnská ulice Bond Street, kde se prime rent pohyboval na úrovni 2.100 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně. V další proslulé londýnské ulici Oxford street byl měsíční nájem 470 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně a v centru města byl 250 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně. Ve městech jako Manchester, Birmingham, Leeds a Cardiff se nájmy pohybovaly přibližně v rozmezí od 135 do 230 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně. Nejnižší nájem byl zaznamenán v Bristolu, a to na úrovni 90 EUR/m<sup>2</sup> měsíčně.<sup>62</sup>

Celkový objem investic do britských maloobchodních nemovitostí v roce 2023 činil 6,3 mld. EUR, což představuje pokles o přibližně 40 % ve srovnání s průměrným objemem investic během pěti let předcházejících pandemií. Trh nicméně očekává snížení úrokových sazeb v roce 2024 a s tím obnovení investičního apetitu v roce 2025. Největší transakce, ke které došlo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023, byla prodej portfolia Waitrose s celkovou plochou přes 37.000 m<sup>2</sup> společnosti M&G za více než 152 mil. EUR. Mezi transakce, které typově odpovídají akvizičním záměrům Skupiny na tomto trhu, patřil například prodej Omni Centre v Edinburghu o velikosti 54.000 m<sup>2</sup> s cenou 75,9 mil. EUR.<sup>63,64</sup>

<sup>55</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>56</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.co.uk/insights/figures/uk-real-estate-investment-figures-q4-2023>, přístup v dubnu 2024.

<sup>57</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>58</sup> Tamtéž.

<sup>59</sup> Tamtéž.

<sup>60</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.co.uk/insights/figures/uk-real-estate-investment-figures-q4-2023>, přístup v dubnu 2024.

<sup>61</sup> Viz analýza společnosti Cushman & Wakefield, dostupná na webu <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat>, přístup v dubnu 2024.

<sup>62</sup> Tamtéž.

<sup>63</sup> Tamtéž.

<sup>64</sup> Viz analýza společnosti CBRE, dostupná na webu <https://www.cbre.co.uk/insights/figures/uk-real-estate-investment-figures-q4-2023>, přístup v dubnu 2024.

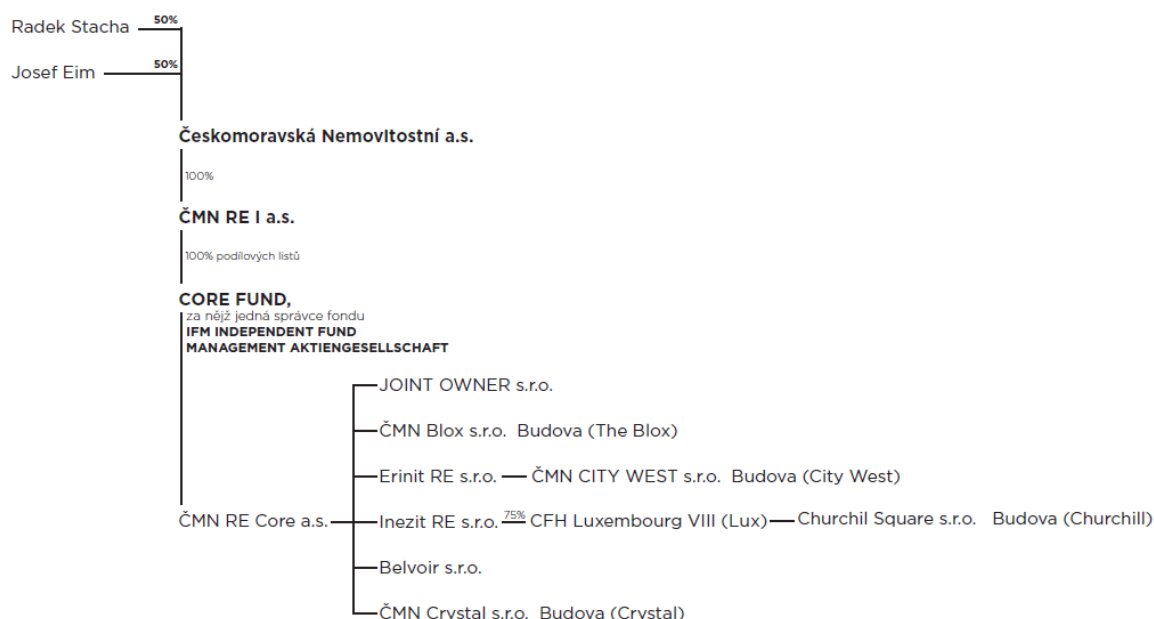
### 9.3 Organizační struktura Skupiny

Skutečnými vlastníky Emitenta a dalších společností patřících do Skupiny jsou pánové Radek Stacha a Josef Eim.

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



Níže uvedený organigram znázorňuje fondovou strukturu, jejíž součástí jsou některé projekty Skupiny v oblasti nemovitostí uvedené v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu.



Vzhledem k tomu, že výtěžek Emisí dluhopisů bude použit zejména na poskytnutí financování jednotlivým společnostem ve Skupině za účelem realizace jejich činnosti, povede tato skutečnost k ekonomické závislosti Emitenta na hospodářských výsledcích a platební schopnosti společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne finanční prostředky formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku. Emitent se dále po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu může stát závislým na službách poskytovaných Emitentovi jinými společnostmi Skupiny, zejména, nikoli výlučně, na službách spočívajících v IT řešení nezbytných pro veřejnou nabídku a správu Dluhopisů, právních, účetních, daňových a jiných podobných službách atp.

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

#### 9.4 Významné změny, údaje o trendech

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

- jakékoli významné negativní změny svých vyhlídek, a to od data své poslední zveřejněné auditované mezitímní účetní závěrky za období od 22.4.2024 do 30.4.2024, a
- jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

#### 9.5 Prognózy nebo odhady zisku

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

**10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA****10.1 Správní rada Emitenta**

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

Správní rada Emitenta má dva členy, kterými jsou:

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

Datum narození: 28.11.1987

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

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

Datum narození: 5.4.1984

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

**10.2 Dozorčí orgán Emitenta**

Emitent byl založen jako akciová společnost s monistickou strukturou orgánů, dozorčí orgán Emitenta proto nebyl zřízen.

**10.3 Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta**

V tabulce níže je uveden přehled významných činností a majetkových účastí členů správní rady Emitenta v obchodních společnostech odlišných od Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

**Ing. et Ing. Radek Stacha**

	Společnost	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	Aluminomagneziotaramit s.r.o.	19324723	Jednatel	100 %
2.	Apeiron Karlín s.r.o.	08053375	jednatel	-
3.	CFH Luxembourg VIII, založená a existující podle lucemburského práva	Reg. č.: B239390	jednatel	-
4.	Chenit RE s.r.o.	08053553	jednatel	-
5.	Colosseum, a.s.	25133454	člen představenstva	29,6 %
6.	CORSO Karlín, s.r.o.	09676732	jednatel	-
7.	Czech-Moravian Properties a.s.	06358764	předseda představenstva	-
8.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	05142202	předseda představenstva	50 %
9.	Českomoravská Projektová a.s.	07375115	předseda představenstva	-
10.	Českomoravská Projektová II a.s.	08169926	předseda představenstva	-
11.	Českomoravská Projektová III a.s.	09048189	předseda představenstva	-
12.	Českomoravská Projektová IV a.s.	10923705	předseda správní rady	-
13.	Českomoravská Projektová V a.s.	14375737	předseda správní rady	-
14.	Českomoravská Projektová VI a.s.	19196750	předseda správní rady	-
15.	ČMN Alpha s.r.o.	06222960	jednatel	-
16.	ČMN Beta s.r.o.	06223079	jednatel	-



17.	ČMN Blox s.r.o.	07537450	jednatel	-
18.	ČMN City West s.r.o.	06698565	jednatel	-
19.	ČMN Crystal s.r.o.	06819907	jednatel	-
20.	ČMN Financing s.r.o.	09924019	jednatel	-
21.	ČMN Husova s.r.o.	06437885	jednatel	-
22.	ČMN I s.r.o.	04938453	jednatel	-
23.	ČMN Pekařská s.r.o.	06687890	jednatel	-
24.	ČMN RE Core a.s.	08095574	předseda představenstva	-
25.	ČMN RE I a.s.	06594191	předseda představenstva	-
26.	ČMN RE II a.s.	06594484	předseda představenstva	-
27.	ČMN RE III s.r.o.	09639110	jednatel	-
28.	ČMN RE Management a.s.	07949898	předseda představenstva	-
29.	ČMN Servis s.r.o.	08599181	jednatel	-
30.	Erinit RE s.r.o.	08053456	jednatel	-
31.	Holtit RE s.r.o.	08053537	jednatel	-
32.	Inezit RE s.r.o.	08053561	jednatel	-
33.	Langit RE s.r.o.	09948121	jednatel	-
34.	Modřanská Property, a.s.	28987331	předseda představenstva	-
35.	Sokolovská 967 s.r.o. v likvidaci	06036163	jednatel	-

**Ing. Mgr. Josef Eim**

	Společnost	IČO	Funkce	Majetková účasť
1.	Apeiron Karlín s.r.o.	08053375	jednatel	-
2.	Chenit RE s.r.o.	08053553	jednatel	-
3.	Churchill Square s.r.o.	09470514	jednatel	-
4.	Colosseum, a.s.	25133454	předseda dozorčí rady	39,3 %
5.	CORSO Karlín, s.r.o.	09676732	jednatel	-
6.	Czech-Moravian Properties a.s.	06358764	místopředseda představenstva	-
7.	Českomoravská Nemovitostní a.s.	05142202	místopředseda představenstva	50 %
8.	Českomoravská Projektová a.s.	07375115	místopředseda představenstva	-
9.	Českomoravská Projektová II a.s.	08169926	místopředseda představenstva	-
10.	Českomoravská Projektová III a.s.	09048189	místopředseda představenstva	-
11.	Českomoravská Projektová IV a.s.	10923705	člen správní rady	-
12.	Českomoravská Projektová V a.s.	14375737	člen správní rady	-
13.	Českomoravská Projektová VI a.s.	19196750	člen správní rady	-
14.	ČMN Alpha s.r.o.	06222960	jednatel	-
15.	ČMN Beta s.r.o.	06223079	jednatel	-
16.	ČMN Blox s.r.o.	07537450	jednatel	-
17.	ČMN City West s.r.o.	06698565	jednatel	-
18.	ČMN Crystal s.r.o.	06819907	jednatel	-

19.	ČMN Financing s.r.o.	09924019	jednatel	-
20.	ČMN Husova s.r.o.	06437885	jednatel	-
21.	ČMN I s.r.o.	04938453	jednatel	-
22.	ČMN Pekařská s.r.o.	06687890	jednatel	-
23.	ČMN RE Core a.s.	08095574	místopředseda představenstva	-
24.	ČMN RE I a.s.	06594191	místopředseda představenstva	-
25.	ČMN RE II a.s.	06594484	místopředseda představenstva	-
26.	ČMN RE III s.r.o.	09639110	jednatel	-
27.	ČMN RE Management a.s.	07949898	místopředseda představenstva	-
28.	ČMN Servis s.r.o.	08599181	jednatel	-
29.	Erinit RE s.r.o.	08053456	jednatel	-
30.	Holtit RE s.r.o.	08053537	jednatel	-
31.	Inezit RE s.r.o.	08053561	jednatel	-
32.	Jotedel s.r.o.	19324600	jednatel	100 %
33.	Langit RE s.r.o.	09948121	jednatel	-
34.	Modřanská Property, a.s.	28987331	člen představenstva	-
35.	Sokolovská 967 s.r.o. v likvidaci	06036163	jednatel	-

Kromě činností uvedených v této podkapitole 10.3 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ nevykonávají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu členové správní rady Emitenta žádné činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

#### 10.4 Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 10.1 „Správní rada Emitenta“ tohoto Základního prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou:

- (a) možných střetů zájmů vzniklých v důsledku činnosti či majetkové účasti ve společnostech odlišných od Emitenta, popsáných v podkapitole 10.3 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ tohoto Základního prospektu; a
- (b) možných střetů zájmů v situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů společnosti ze Skupiny za účelem úhrady jejich provozních či jiných nákladů a/nebo realizace její podnikatelské činnosti, vycházejících ze skutečnosti, že Emitent i veškeré společnosti ze Skupiny budou mít stejné ovládající osoby, a to pány Radka Stachu a Josefa Eima, kteří budou s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech Emitenta a veškerých společností ze Skupiny. V situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachy a/nebo pana Josefa Eima, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

**11. FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE****11.1 Historické finanční údaje Emitenta**

V rámci výkazu zisku a ztráty a v přehledu o peněžních tocích nejsou uvedeny údaje za minulé účetní období, protože vzhledem ke krátkému trvání podnikatelské činnosti Emitenta nejsou žádné srovnatelné hodnoty k dispozici. Emitent vznikl ke dni 22.4.2024 a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu proto vyhotovil pouze auditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 22.4.2024 do 30.4.2024. Základní finanční údaje z této auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících CZK<sup>65</sup>:

**ROZVAHA  
(vybrané údaje)**

	k 30.4.2024	k 22.4.2024
<b>AKTIVA CELKEM</b>	2.000	2.000
Oběžná aktiva	2.000	0
Peněžní prostředky	2.000	0
Peněžní prostředky na účtech	2.000	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	2.000	2.000
Vlastní kapitál	2.000	2.000
Základní kapitál	2.000	2.000
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	–	–
Čistý finanční dluh	-2.000	–

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

	k 30.4.2024
Ostatní finanční náklady	0
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	–
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	0
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	0

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

	k 30.4.2024
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	–
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	–
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	–
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2.000
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2.000

<sup>65</sup> Nad rámec těchto finančních údajů Emitent uvádí též ukazatel čistého finančního dluhu Emitenta, který v auditovaných finančních výkazech obsažen není, avšak který z nich vychází. Ukazatel čistého finančního dluhu byl vypočten jako součet dlouhodobých a krátkodobých závazků minus peněžní prostředky.

Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků	2.000
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2.000

Auditor ve svém výroku k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 uvedl: „Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Českomoravská Projektová VII a.s. k 30.4.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 v souladu s českými účetními předpisy.“

#### 11.2 Změna rozhodného účetního dne

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

#### 11.3 Účetní standardy

Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 byla sestavená na základě českých účetních předpisů.

#### 11.4 Změna účetního rámce

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

#### 11.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracoval za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 konsolidovanou účetní závěrku.

#### 11.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí jeho auditované mezitímní účetní závěrky za období od 22.4.2024 do 30.4.2024, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### 11.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

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

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024, v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022.

#### 11.9 Soudní a rozhodčí řízení

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

#### 11.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny.

#### 11.11 Významné smlouvy

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

## 12. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

### 12.1 Hlavní akcionář Emitenta

Vlastníkem všech akcií vydaných Emitentem, tj. akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi, je společnost Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (Ručitel), jejímiž akcionáři a skutečnými majiteli jsou pánové Radek Stacha a Josef Eim, každý v rozsahu 50 %. Veškeré vztahy ovládání uvedené v této podkapitole 12.1 „Hlavní akcionář“ jsou založeny výhradně na bázi vlastnictví akcií. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Emitentem nebylo zneužito.

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

### 12.2 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč a byl plně splacen. Základní kapitál Emitenta je rozvržen na 10 kusů akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 200.000,- Kč. Akcie Emitenta jsou cennými papíry na řad, které se označují jako akcie na jméno, přičemž akcie nebyly vydány jako zaknihované. Se všemi akciemi vydanými Emitentem jsou spojena stejná práva.

### 13. INFORMACE O RUČITELI

#### 13.1 Základní údaje o Ručiteli

Právní a obchodní název:	Českomoravská Nemovitostní a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261, IČO: 05142202, LEI: 31570038I9ER1ILGEP05
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Ručitel byl založen dne 3.3.2016, vznikl dne 7.6.2016 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Ručitel sídlí na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:	Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Živnostenským zákonem, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 800 100 656
Internetové stránky Ručitele:	<a href="https://cm-n.cz/">https://cm-n.cz/</a> , informace uvedené na webových stránkách Ručitele nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent považuje za významnou událost vznik ručitelských prohlášení a úvěru, jak jsou tato jednání popsána v podkapitole 13.8.11. Dalších nedávných událostí specifických pro Ručitele, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele, si Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom.

Ručitel ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating.

Ode dne 31.12.2023 nedošlo u Ručitele k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele.

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

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

#### 13.2 Přehled podnikání Ručitele

Předmět podnikání Ručitele dle jeho aktuálních stanov zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, s následujícími obory činnosti: (i) velkoobchod a maloobchod, (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, (iii) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, a dále činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, přičemž předmětem činnosti Ručitele dle jeho aktuálních stanov je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

Ručitel je holdingovou společností zastřešující realitní holding zaměřený zejména na vlastnictví a správu komerčních budov (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech. Bližší přehled současné i budoucí činnosti Skupiny, trendů ovlivňujících Skupinu a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

### 13.3 Organizační struktura Ručitele

Skutečnými vlastníky Ručitele a dalších společností patřících do Skupiny jsou pánové Radek Stacha a Josef Eim, kteří jsou každý vlastníky deseti kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 100.000,- CZK, emitovaných Ručitelem, odpovídajících 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli.

Organizační struktura Skupiny s uvedením Ručitele je uvedena v podkapitole 9.3 „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

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

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

### 13.4 Významné změny, údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dle svého nejlepšího vědomí ve vztahu k Ručiteli neeviduje:

- (a) jakékoli významné negativní změny vyhlídek Ručitele, a to od data poslední zveřejněné auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Ručitele na běžný finanční rok.

### 13.5 Prognózy nebo odhady zisku

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

### 13.6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

#### 13.6.1 Představenstvo Ručitele

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

Představenstvo Ručitele má dva členy, kterými jsou:

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

Datum narození: 28.11.1987

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

**Mgr. Josef Eim, místopředseda představenstva**

Datum narození: 5.4.1984

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

#### 13.6.2 Dozorčí rada Ručitele

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

Dozorčí rada Ručitele má jednoho člena, kterým je:

**Richard Britten-Long**

Datum narození: 22.2.1953

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

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

V podkapitole 10.3 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ tohoto Základního prospektu je uvedena tabulka obsahující kompletní přehled činnosti a majetkové účasti členů představenstva Ručitele v obchodních společnostech vně Ručitele (s výjimkou Emitenta) k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

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

#### Richard Britten-Long

	Společnost	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	LAIRD FINANCE GROUP	-	předseda (chairman)	-
2.	ELMENTEITA SECURITIES LTD (Jersey)	-	investiční poradce pro nákup nemovitostí	-

### 13.7 Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 13.6 „Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele“ tohoto Základního prospektu k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou:

- možných střetů zájmů vzniklých v důsledku činnosti či majetkové účasti ve společnostech odlišných od Emitenta, popsanych v podkapitolách 10.3 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ a 13.6.3 „Významné činnosti, které členové orgánů Ručitele vykonávají vně Ručitele“ tohoto Základního prospektu; a
- možných střetů zájmů v situacích, kdy Ručitel bude povinen plnit z Ručitelského prohlášení, vycházejících ze skutečnosti, že Ručitel i veškeré společnosti ze Skupiny budou mít stejné skutečné majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to pány Radka Stachu a Josefa Eima, kteří budou s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech Ručitele a veškerých společností ze Skupiny. V uvedeném případě dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachy a/nebo pana Josefa Eima, Ručitele, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho povinnostem z Ručitelského prohlášení.

### 13.8 Finanční výkazy Ručitele a doplňující údaje

#### 13.8.1 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023 a auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2022, sestavených dle českých účetních předpisů, a to v celých tisících CZK<sup>66</sup>:

	ROZVAHA (vybrané údaje)		
	k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2021
AKTIVA CELKEM	8.548.277	8.060.582	8.003.749
Dlouhodobý majetek	6.809.036	6.701.446	6.823.493
Oběžná aktiva	1.305.290	962.837	785.022
Časové rozlišení aktiv	433.951	396.299	395.233

<sup>66</sup> Nad rámec těchto finančních údajů Emitent uvádí též ukazatel čistého finančního dluhu Ručitele, který v auditovaných finančních výkazech obsažen není, avšak který z nich vychází. Ukazatel čistého finančního dluhu byl vypočten jako součet dlouhodobých a krátkodobých závazků minus peněžní prostředky.



PASIVA CELKEM	8.548.277	8.060.582	8.003.749
Vlastní kapitál	978.263	1.165.180	1.177.249
Cizí zdroje	7.569.883	6.892.540	6.819.894
Rezervy	5.795	27.247	6.256
Závazky	7.564.088	6.865.293	6.813.638
Vydané dluhopisy	6.807.767	6.059.477	5.295.479
Časové rozlišení pasiv	131	2.862	6.605
Čistý finanční dluh	6.715.964	6.199.984	6.471.203

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

	k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Tržby za prodej výrobků a služeb	166.956	170.896	126.164
Výkonová spotřeba	258.717	172.069	163.807
Služby	245.217	164.180	154.190
Osobní náklady	83.013	65.838	45.422
Ostatní provozní výnosy	316.292	1.320.807	925.200
Ostatní provozní náklady	9.756	754.171	420.159
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	938.349	399.564	524.251
Výnosové úroky a podobné výnosy	272.080	194.720	86.738
Nákladové úroky a podobné náklady	371.456	311.497	276.192
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	58.208	85.534	62.217
Konsolidovaný čistý obrat za účetní období	1.735.074	2.456.947	2.054.781

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

	k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na počátku úč. období	665.309	342.435	446.433
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	58.208	85.534	103.933
Úpravy o nepeněžní operace	87.423	521.506	368.908
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-344.193	592.294	169.113
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-287.287	1.115.207	447.046
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-117.197	-261.691	-1.771.174
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	587.299	-530.642	1.220.130
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	182.815	322.874	-103.998
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	848.124	665.309	342.435

Auditor ve svém výroku ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 uvedl: „Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, v souladu s českými účetními předpisy.“

Auditor ve svém výroku ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022 uvedl: „Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, v souladu s českými účetními předpisy.“

#### 13.8.2 Změna rozhodného účetního dne

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

#### 13.8.3 Účetní standardy

Auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023 a za období končící k 31.12.2022 byly sestaveny na základě českých účetních předpisů.

#### 13.8.4 Změna účetního rámce

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

#### 13.8.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel za období končící k 31.12.2023 a za období končící k 31.12.2022 zpracoval auditované konsolidované účetní závěrky, přičemž základní finanční údaje z těchto konsolidovaných auditovaných účetních závěrek Ručitele jsou uvedeny v podkapitole 13.8.1 „Historické finanční údaje Ručitele“ tohoto Základního prospektu.

#### 13.8.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### 13.8.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své auditované konsolidované účetní závěrky za období končící k 31.12.2023 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

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

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024, v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022.

#### 13.8.9 Soudní a rozhodčí řízení

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

#### 13.8.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny.

#### 13.8.11 Významné smlouvy

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

- (a) Ručitelského prohlášení vydaného Ručitelem jako ručitelem k zajištění veškerých splatných peněžitých

dluhů společnosti Českomoravská Projektová III a.s., IČO: 09048189, jakožto emitenta v rámci dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 15 let, až do souhrnné výše zajištěných dluhů 3.000.000.000,- CZK (slovy:  *tři miliardy korun českých* ) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství. V rámci tohoto dluhopisového programu byly vydány následující emise dluhopisů v celkové hodnotě vydaných a dosud nesplacených dluhopisů 1.290.050.000 CZK a 1.336.000 EUR:

- (i) Emise s identifikačním označením CZ0003526790, s datem splatnosti 31.7.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 92.950.000 CZK;
  - (ii) Emise s identifikačním označením CZ0003526808, s datem splatnosti 31.7.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 179.150.000 CZK;
  - (iii) Emise s identifikačním označením CZ0003526949, s datem splatnosti 31.8.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 164.000 EUR;
  - (iv) Emise s identifikačním označením CZ0003526956, s datem splatnosti 31.8.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 696.000 EUR;
  - (v) Emise s identifikačním označením CZ0003528424, s datem splatnosti 31.10.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 171.150.000 CZK;
  - (vi) Emise s identifikačním označením CZ0003528432, s datem splatnosti 31.10.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 200.000.000 CZK;
  - (vii) Emise s identifikačním označením CZ0003529109, s datem splatnosti 31.12.2024 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 121.600.000 CZK;
  - (viii) Emise s identifikačním označením CZ0003529117, s datem splatnosti 31.12.2027 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 121.550.000 CZK;
  - (ix) Emise s identifikačním označením CZ0003529125, s datem splatnosti 31.12.2024 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 176.000 EUR;
  - (x) Emise s identifikačním označením CZ0003529091, s datem splatnosti 31.12.2027 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 28.000 EUR;
  - (xi) Emise s identifikačním označením CZ0003529588, s datem splatnosti 31.10.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 165.550.000 CZK;
  - (xii) Emise s identifikačním označením CZ0003531378, s datem splatnosti 31.3.2025 a s pevným úrokovým výnosem 3,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 24.000 EUR;
  - (xiii) Emise s identifikačním označením CZ0003531386, s datem splatnosti 31.3.2028 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 248.000 EUR;
  - (xiv) Emise s identifikačním označením CZ0003531840, s datem splatnosti 30.4.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 80.250.000 CZK;
  - (xv) Emise s identifikačním označením CZ0003531873, s datem splatnosti 30.4.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 140.100.000 CZK;
  - (xvi) Emise s identifikačním označením CZ0003532491, s datem splatnosti 30.6.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,00 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 8.900.000 CZK;
  - (xvii) Emise s identifikačním označením CZ0003532509, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 8.850.000 CZK.
- (b) Ručitelského prohlášení vydaného Ručitelem jako ručitelem k zajištění veškerých splatných peněžitých dluhů společnosti Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, jakožto emitenta v rámci dluhopisového programu zřízeného v roce 2021 v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 2.500.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let, až do souhrnné výše zajištěných dluhů 3.000.000.000,- CZK (slovy:  *tři miliardy korun českých* ) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství. V rámci tohoto dluhopisového programu byly do data vyhotovení tohoto Základního prospektu vydány následující emise dluhopisů v celkové hodnotě vydaných a dosud nesplacených dluhopisů 1.377.500.000 CZK:

- (i) Emise s identifikačním označením CZ0003533820, s datem splatnosti 31.07.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 124.100.000 CZK;
  - (ii) Emise s identifikačním označením CZ0003533838, s datem splatnosti 31.07.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 164.450.000 CZK;
  - (iii) Emise s identifikačním označením CZ0003534422, s datem splatnosti 31.10.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 20.050.000 CZK;
  - (iv) Emise s identifikačním označením CZ0003534414, s datem splatnosti 31.10.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 42.400.000 CZK;
  - (v) Emise s identifikačním označením CZ0003535031, s datem splatnosti 31.10.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 177.200.000 CZK;
  - (vi) Emise s identifikačním označením CZ0003536195, s datem splatnosti 28.02.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 143.050.000 CZK;
  - (vii) Emise s identifikačním označením CZ0003536518, s datem splatnosti 31.12.2028 a s pevným úrokovým výnosem 5,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 125.350.000 CZK;
  - (viii) Emise s identifikačním označením CZ0003537458, s datem splatnosti 31.07.2024 a s pevným úrokovým výnosem 4,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 72.100.000 CZK;
  - (ix) Emise s identifikačním označením CZ0003538902, s datem splatnosti 31.12.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 75.500.000 CZK;
  - (x) Emise s identifikačním označením CZ0003538928, s datem splatnosti 31.05.2027 a s pevným úrokovým výnosem 5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 157.950.000 CZK;
  - (xi) Emise s identifikačním označením CZ0003538910, s datem splatnosti 31.05.2029 a s pevným úrokovým výnosem 5,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 169.300.000 CZK;
  - (xii) Emise s identifikačním označením CZ0003540809, s datem splatnosti 31.05.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 74.050.000 CZK;
  - (xiii) Emise s identifikačním označením CZ0003540817, s datem splatnosti 31.05.2025 a s pevným úrokovým výnosem 5,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 19.200.000 CZK;
  - (xiv) Emise s identifikačním označením CZ0003540825, s datem splatnosti 30.04.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 4.800.000 CZK;
  - (xv) Emise s identifikačním označením CZ0003542193, s datem splatnosti 30.09.2025 a s pevným úrokovým výnosem 4,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 8.000.000 CZK.
- (c) Ručitelského prohlášení vydaného Ručitelem jako ručitelem k zajištění veškerých splatných peněžitých dluhů společnosti Českomoravská Projektová V a.s., IČO: 14375737, jakožto emitenta v rámci dluhopisového programu zřízeného v roce 2022 v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 3.000.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let, až do souhrnné výše zajištěných dluhů 5.000.000.000,- CZK (slovy: *pět miliard korun českých*) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství. V rámci tohoto dluhopisového programu byly do data vyhotovení tohoto Základního prospektu vydány následující emise dluhopisů v celkové hodnotě vydaných a dosud nesplacených dluhopisů 1.489.600.000 CZK:
- (i) Emise s identifikačním označením CZ0003542953, s datem splatnosti 30.11.2027 a s pevným úrokovým výnosem 5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 27.000.000 CZK;
  - (ii) Emise s identifikačním označením CZ0003542961, s datem splatnosti 30.9.2029 a s pevným úrokovým výnosem 5,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 22.450.000 CZK;
  - (iii) Emise s identifikačním označením CZ0003542987, s datem splatnosti 31.8.2024 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 5.150.000 CZK;
  - (iv) Emise s identifikačním označením CZ0003542995, s datem splatnosti 30.9.2028 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 13.950.000 CZK;

- (v) Emise s identifikačním označením CZ0003544199, s datem splatnosti 30.11.2027 a s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 64.450.000 CZK;
- (vi) Emise s identifikačním označením CZ0003544223, s datem splatnosti 30.9.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 139.100.000 CZK;
- (vii) Emise s identifikačním označením CZ0003544249, s datem splatnosti 30.11.2024 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 1.200.000 CZK;
- (viii) Emise s identifikačním označením CZ0003544207, s datem splatnosti 30.9.2028 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 63.600.000 CZK;
- (ix) Emise s identifikačním označením CZ0003545535, s datem splatnosti 31.12.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 132.700.000 CZK;
- (x) Emise s identifikačním označením CZ0003546491, s datem splatnosti 31.1.2029 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 61.400.000 CZK;
- (xi) Emise s identifikačním označením CZ0003546657, s datem splatnosti 31.1.2029 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 450.000 CZK;
- (xii) Emise s identifikačním označením CZ0003546822, s datem splatnosti 29.2.2028 a s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 2.150.000 CZK;
- (xiii) Emise s identifikačním označením CZ0003546764, s datem splatnosti 28.2.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 650.000 CZK;
- (xiv) Emise s identifikačním označením CZ0003546988, s datem splatnosti 29.2.2028 a s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 43.450.000 CZK;
- (xv) Emise s identifikačním označením CZ0003546996, s datem splatnosti 28.2.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 120.000.000 CZK;
- (xvi) Emise s identifikačním označením CZ0003548125, s datem splatnosti 29.2.2028 a s pevným úrokovým výnosem 6,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 12.800.000 CZK;
- (xvii) Emise s identifikačním označením CZ0003548133, s datem splatnosti 28.2.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 28.800.000 CZK;
- (xviii) Emise s identifikačním označením CZ0003549081, s datem splatnosti 30.4.2029 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 700.000 CZK;
- (xix) Emise s identifikačním označením CZ0003549099, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 1.300.000 CZK;
- (xx) Emise s identifikačním označením CZ0003549107, s datem splatnosti 30.4.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 7.600.000 CZK;
- (xxi) Emise s identifikačním označením CZ0003549073, s datem splatnosti 30.4.2029 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 32.850.000 CZK;
- (xxii) Emise s identifikačním označením CZ0003549032, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 25.900.000 CZK;
- (xxiii) Emise s identifikačním označením CZ0003549040, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 6,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 4.650.000 CZK;
- (xxiv) Emise s identifikačním označením CZ0003549057, s datem splatnosti 30.4.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 86.600.000 CZK;
- (xxv) Emise s identifikačním označením CZ0003549065, s datem splatnosti 30.4.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 5.350.000 CZK;
- (xxvi) Emise s identifikačním označením CZ0003550741, s datem splatnosti 30.6.2025 a s pevným úrokovým výnosem 6,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 82.200.000 CZK;

- (xxvii) Emise s identifikačním označením CZ0003550816, s datem splatnosti 31.5.2026 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 122.050.000 CZK;
  - (xxviii) Emise s identifikačním označením CZ0003550824, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 50.850.000 CZK;
  - (xxix) Emise s identifikačním označením CZ0003550832, s datem splatnosti 30.6.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 102.400.000 CZK;
  - (xxx) Emise s identifikačním označením CZ0003550857, s datem splatnosti 31.5.2026 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 4.850.000 CZK;
  - (xxxi) Emise s identifikačním označením CZ0003550865, s datem splatnosti 30.6.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 3.700.000 CZK;
  - (xxxii) Emise s identifikačním označením CZ0003550873, s datem splatnosti 30.6.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 8.450.000 CZK;
  - (xxxiii) Emise s identifikačním označením CZ0003551202, s datem splatnosti 31.8.2026 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 116.200.000 CZK;
  - (xxxiv) Emise s identifikačním označením CZ0003552192, s datem splatnosti 31.8.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 45.500.000 CZK;
  - (xxxv) Emise s identifikačním označením CZ0003552184, s datem splatnosti 31.8.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 49.150.000 CZK.
- (d) Ručitelského prohlášení vydaného Ručitelem jako ručitelem k zajištění veškerých splatných peněžitých dluhů společnosti Českomoravská Projektová VI a.s., IČO: 19196750, jakožto emitenta v rámci dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let, až do souhrnné výše zajištěných dluhů 5.000.000.000,- CZK (slovy: pět miliard korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství. V rámci tohoto dluhopisového programu byly do data vyhotovení tohoto Základního prospektu vydány následující emise dluhopisů v celkové hodnotě vydaných a dosud nesplacených dluhopisů 2.166.200.000 CZK:
- (i) Emise s identifikačním označením CZ0003552952, s datem splatnosti 31.8.2026 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 31.900.000 CZK;
  - (ii) Emise s identifikačním označením CZ0003552978, s datem splatnosti 31.8.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 35.200.000 CZK;
  - (iii) Emise s identifikačním označením CZ0003552986, s datem splatnosti 31.8.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 69.200.000 CZK;
  - (iv) Emise s identifikačním označením CZ0003552994, s datem splatnosti 31.8.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 3.750.000 CZK;
  - (v) Emise s identifikačním označením CZ0003553604, s datem splatnosti 31.1.2027 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 41.850.000 CZK;
  - (vi) Emise s identifikačním označením CZ0003553612, s datem splatnosti 30.11.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 137.150.000 CZK;
  - (vii) Emise s identifikačním označením CZ0003553620, s datem splatnosti 31.10.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 112.850.000 CZK;
  - (viii) Emise s identifikačním označením CZ0003555575, s datem splatnosti 30.11.2029 a s variabilním úrokovým výnosem v celkovém objemu vydaných dluhopisů 62.600.000 CZK;
  - (ix) Emise s identifikačním označením CZ0003555583, s datem splatnosti 28.2.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 123.900.000 CZK;
  - (x) Emise s identifikačním označením CZ0003555591, s datem splatnosti 31.12.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 131.350.000 CZK;

- (xi) Emise s identifikačním označením CZ0003556748, s datem splatnosti 31.7.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 232.700.000 CZK;
  - (xii) Emise s identifikačním označením CZ0003557399, s datem splatnosti 28.2.2031 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 131.950.000 CZK;
  - (xiii) Emise s identifikačním označením CZ0003558983, s datem splatnosti 31.8.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 288.900.000 CZK;
  - (xiv) Emise s identifikačním označením CZ0003559007, s datem splatnosti 30.4.2031 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 290.450.000 CZK;
  - (xv) Emise s identifikačním označením CZ0003560658, s datem splatnosti 31.10.2029 a s pevným úrokovým výnosem 6,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 68.950.000 CZK;
  - (xvi) Emise s identifikačním označením CZ0003560674, s datem splatnosti 30.6.2031 a s pevným úrokovým výnosem 6,75 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 152.100.000 CZK;
  - (xvii) Emise s identifikačním označením CZ0003553638, s datem splatnosti 30.11.2028 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 5.600.000 CZK;
  - (xviii) Emise s identifikačním označením CZ0003553000, s datem splatnosti 31.8.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 1.700.000 CZK;
  - (xix) Emise s identifikačním označením CZ0003553646, s datem splatnosti 31.10.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 2.750.000 CZK;
  - (xx) Emise s identifikačním označením CZ0003555625, s datem splatnosti 28.2.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 5.950.000 CZK;
  - (xxi) Emise s identifikačním označením CZ0003557407, s datem splatnosti 28.2.2031 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 11.450.000 CZK;
  - (xxii) Emise s identifikačním označením CZ0003555633, s datem splatnosti 31.12.2030 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 6.750.000 CZK;
  - (xxiii) Emise s identifikačním označením CZ0003556805, s datem splatnosti 31.7.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 14.000.000 CZK;
  - (xxiv) Emise s identifikačním označením CZ0003558991, s datem splatnosti 31.8.2029 a s pevným úrokovým výnosem 7 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 44.000.000 CZK;
  - (xxv) Emise s identifikačním označením CZ0003559015, s datem splatnosti 30.4.2031 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 47.300.000 CZK;
  - (xxvi) Emise s identifikačním označením CZ0003560666, s datem splatnosti 31.10.2029 a s pevným úrokovým výnosem 6,25 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 8.950.000 CZK;
  - (xxvii) Emise s identifikačním označením CZ0003560690, s datem splatnosti 30.6.2031 a s pevným úrokovým výnosem 6,75 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 3.700.000 CZK;
  - (xxviii) Emise s identifikačním označením CZ0003562019, s datem splatnosti 31.8.2031 a s pevným úrokovým výnosem 6,75 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 32.850.000 CZK;
  - (xxix) Emise s identifikačním označením CZ0003561417, s datem splatnosti 30.6.2031 a s pevným úrokovým výnosem 7,5 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 50.000.000 CZK;
  - (xxx) Emise s identifikačním označením CZ0003562092, s datem splatnosti 31.8.2031 a s pevným úrokovým výnosem 6,75 % p.a. v celkovém objemu vydaných dluhopisů 16.400.000 CZK.
- (e) Smlouvy o úvěru až do výše 775.000.000 CZK ze dne 1.1.2019, která byla dodatkem k této smlouvě navýšena až do výše 850.000.000 CZK, uzavřené mezi Ručitelem, jako dlužníkem, a společností ČMN RE I a.s., IČO: 06594191, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24177, jako věřitelem, přičemž tato smlouva byla dne 30.4.2021 postoupena na společnost ČMN Financing s.r.o., IČO: 09924019, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, vedenou u Městského soudu

v Praze pod sp. zn. C 344727, jako postupníka a nového věřitele. Úroková sazba úvěru činí 9,1 % p.a. a úvěr je splatný nejpozději do 31.12.2031.

### 13.9 Údaje o akcionářích Ručitele a základním kapitálu Ručitele

#### 13.9.1 Hlavní akcionář Ručitele

Vlastníky všech akcií vydaných Ručitelem jsou pánové Radek Stacha a Josef Eim, každý deseti kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 100.000,- CZK, emitovaných Ručitelem, odpovídajících 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli. Vztah ovládnutí Ručitele ze strany pánů Radka Stachy a Josefa Eima je založen výhradně na bázi vlastnictví veškerých akcií vydaných Ručitelem. Ručitel nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Ručitelem nebylo zneužito.

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

#### 13.9.2 Základní kapitál

Základní kapitál Ručitele činí 2.000.000,- Kč. Základní kapitál Ručitele je rozvržen na 20 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 100.000,- Kč. Akcie Emitenta jsou cennými papíry na řad, které se označují jako akcie na jméno, přičemž akcie nebyly vydány jako zaknihované. Se všemi akciemi vydanými Emitenta jsou spojena stejná práva. Základní kapitál byl plně splacen.

#### 13.10 Dostupné dokumenty

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

- (a) Ručitelské prohlášení;
- (b) aktuální stanovy Ručitele; a
- (c) všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Ručitele, jejichž jakákoli část je součástí tohoto Základního prospektu, byť odkazem.



**14. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM**

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

Informace	Dokument a odkaz	Strana
Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024 se zprávou Auditora	Zpráva nezávislého auditora jedinému akcionáři Emitenta k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024  <a href="https://cmpvii.cz/download/3/mezitimni-ucetni-zaverka-emitenta-overena-auditem.pdf">https://cmpvii.cz/download/3/mezitimni-ucetni-zaverka-emitenta-overena-auditem.pdf</a>	Strany 2-3 – zpráva Auditora  Strany 4-18 – mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023 se zprávou Auditora	Výroční zpráva Ručitele k 31.12.2023  <a href="https://cmpvii.cz/download/8/konsolidovana-ucetni-zaverka-rucitele-overena-auditem-a-vyrocní-zprava-za-rok-2023.pdf">https://cmpvii.cz/download/8/konsolidovana-ucetni-zaverka-rucitele-overena-auditem-a-vyrocní-zprava-za-rok-2023.pdf</a>	Strany 88-91 – zpráva Auditora  Strany 55-87 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2022 se zprávou Auditora	Výroční zpráva Ručitele k 31.12.2022  <a href="https://cmpvii.cz/download/7/konsolidovana-ucetni-zaverka-rucitele-overena-auditem-a-vyrocní-zprava-za-rok-2022.pdf">https://cmpvii.cz/download/7/konsolidovana-ucetni-zaverka-rucitele-overena-auditem-a-vyrocní-zprava-za-rok-2022.pdf</a>	Strany 76-79 – zpráva Auditora  Strany 80-119 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2022

## 15. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tito budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v zemích uvedených v úvodu tohoto odstavce. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizové právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.*

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této kapitoly 15. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny a ani by neměly být vykládány jako právní, daňové či jiné poradenství. Veškeré informace uvedené níže v této kapitole 15. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ mají obecný charakter (zejména nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uplatňován. V této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony, kdy tato novela s účinností od 1.1.2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31.12.2020. Tato úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta, racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k Dluhopisům.

Emitent výslovně upozorňuje, že shrnutí uvedené níže v této kapitole 15. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ vychází z obecného předpokladu, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. nejde např. o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

### Úrok

Úrok (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem nebo mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo dalších států tvořících EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou 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 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání. Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických

osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nadržuje Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nadržuje Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým 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 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nadržuje Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, respektive sazbě 23 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do základu daně z příjmů a částkou 36-násobku průměrné mzdy (tj. částkou 1.582.812,- Kč pro rok 2024). 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 by mělo být obecně možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst. Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000,- Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí). Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně 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 těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů. Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nadržuje Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění. V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je 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 Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nadržuje Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

**Devizová regulace**

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. Vláda České republiky, případně její předseda, však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti ČR, ve znění pozdějších předpisů, vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

## 16. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Informace uvedené v této kapitole 16 „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

Podle článku 14 Emisních podmínek budou jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu nebo s nimi související, včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti, řešeny Městským soudem v Praze jako místně příslušným soudem, ledaže v daném konkrétním případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem EU, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12.12.2012 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 za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

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 určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem EU, uplatní se pravidla uvedená níže.

Pokud Česká republika nebo EU uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této kapitoly 16. „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ dále jen „ZMPS“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

I pokud je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS 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 pro účely této kapitoly 16. „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ dále 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, (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, (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu, (iv) účastník 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. K překážce uvedené pod písm. (iv) se přihlédně, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. To platí i o překážkách uvedených pod písm. (ii) a (iii), ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli cizího státu ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního právního předpisu o cenných papírech (tj. právního předpisu, který se v České republice přímo ani nepřímo neaplikuje).

## 17. SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím tohoto Základního prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými Finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli Finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným Finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým Finančním zprostředkovatelem. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent žádnému Finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů jakékoli Emise dluhopisů neudělil.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období od 13.7.2024 do 13.7.2025. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů. **Všichni Finanční zprostředkovatelé používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

**V případě předložení nabídky Finančním zprostředkovatelem poskytne tento Finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.** Jakékoli nové informace o Finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou uveřejněny na internetové stránce Emitenta v sekci: *Pro investory*“ na této adrese: [cmpvii.cz](http://cmpvii.cz).

## 18. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

- (a) aktuální stanovky Emitenta; a
- (b) všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí tohoto Základního prospektu, byť odkazem.



## 19. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Auditor**“ znamená společnost BDO Audit s.r.o., IČO: 45314381, se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 7279, a ve vztahu k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 22.4.2024 do 30.4.2024, auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022 také statutárního auditora a odpovědnou osobu Ing. Jiřího Kadlece, evidenční číslo KA ČR 1246, pracovní adresa V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4;

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

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

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

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

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

„**Dluhopisový program**“ znamená první dluhopisový program Emitenta, který byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 19.6.2024;

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

„**Emisní podmínky**“ znamenají společné emisní podmínky Dluhopisů uvedené v kapitole 5. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu;

„**Emitent**“ znamená společnost Českomoravská Projektová VII a.s., IČO: 21496510, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28803;

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

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

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

„**Josef Eim**“ znamená Ing. Mgr. Josefa Eima, narozeného dne 5.4.1984, pracovní adresa Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika;

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

„**Nařízení o indexech**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8.6.2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, ve znění pozdějších předpisů;

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

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

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

„**Radek Stacha**“ znamená Ing. et Ing. Radka Stachu, narozeného dne 28.11.1987, pracovní adresa Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika;

„**Ručitelské prohlášení**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 19.6.2024, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 7. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu;

„**Skupina**“ znamená podnikatelské seskupení, jehož je Emitent součástí a které tvoří společnost Českomoravská Nemovitostní a veškeré jí přímo či nepřímo ovládané společnosti;

„**Slosovatelné dluhopisy**“ znamená listinné Dluhopisy, jejichž výnos je určen pevnou úrokovou sazbou a současně slosovatelnou prémie;

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

„**Zákon o bankách**“ znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů;

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

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

„**Zákon o obchodních korporacích**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

**EMITENT**

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

**RUČITEL**

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

**PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

**BBH, advokátní kancelář, s.r.o.**  
Klimentská 1207/10  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

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