

---

**EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI CFG REAL ESTATE S.R.O.**

**DLUHOPIS CFG REAL ESTATE IX/2024**

---

## **I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost CFG Real Estate s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČ 03628248, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 234989, jako emisní podmínky ve smyslu § 2 zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.2 Tyto emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů v souvislosti s vydáváním dluhopisů emitentem a obsahují další informace o emisi dluhopisů.

## **II. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ**

- 2.1 Tento článek stanoví základní náležitosti a vlastnosti dluhopisů, vydávaných na základě těchto emisních podmínek.
- 2.2 Emitentem je společnost CFG Real Estate s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČ 03628248, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 234989.
- 2.3 Dluhopisy nesou tento název: Dluhopis CFG REAL ESTATE IX/2024.
- 2.4 ISIN dluhopisů je CZ0003523086.
- 2.5 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50.000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 2.6 Datum emise dluhopisů je 1. října 2019.
- 2.7 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 2.8 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad.
- 2.9 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné 30. září 2024. Právo na splacení dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 8.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke konci dne 24. září 2024.
- 2.10 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,50 % p. a. ze jmenovité hodnoty dluhopisu.
- 2.11 Dluhopisy se úročí od data vydání jejich prvním nabyvateli (včetně) do (i) data své splatnosti (včetně), anebo do (ii) data, stanoveného emitentem jako datum jejich předčasného splacení v oznámení podle čl. 4.2 emisních podmínek, (iii) data předčasné splatnosti dle žádosti vlastníka podle čl. 4.4 emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí 31.12.2019; následující výnosová období jsou čtvrtletní – počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí.
- 2.12 Při výpočtu výnosu dluhopisu příslušejícího k dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).
- 2.13 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníkovu dluhopisů, se zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře).
- 2.14 Výnos dluhopisů bude vyplácen počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.11 těchto emisních podmínek čtvrtletně zpětně, a to vždy do 10. dne kalendářního čtvrtletí bezprostředně následujícího po právě uplynulém výnosovém období (tj. výnos za první výnosové období od data emise do 31.12.2019 bude vyplácen do 10.1.2020, výnos za poslední výnosové období od 1.7.2024 do 30.9.2024 bude vyplácen do 10.10.2024).

- 2.15 Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 8.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu vždy ke konci 24. kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období (tj. v případě prvního výnosového období ke konci 24. prosince 2019, v případě posledního výnosového období ke konci 24. září 2024).
- 2.16 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.
- 2.17 Dluhopisy budou splaceny a výnos dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník dluhopisu emitentovi písemně sdělí.
- 2.18 Dluhopisy budou označeny přirozenými čísly v nepřetržité řadě od čísla 1 výše.
- 2.19 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).
- 2.20 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 zákona o dluhopisech.

### III. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE

- 3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem vydání těchto emisních podmínek (včetně) a končí dnem 30. září 2023 (včetně).
- 3.2 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby. Emitent nehodlá dluhopisy nabízet veřejně ani žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu.
- 3.3 Dluhopisy lze upisovat na adrese Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, případně na jiné adrese dle dohody upisovatele a emitenta. Úpis bude proveden podpisem objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů a vyznačením prvního vlastníka na rub dluhopisu. Podpisem objednávkového formuláře upisovatel potvrzuje pravdivost údajů v něm uvedených a svůj souhlas s těmito emisními podmínkami a právy a povinnostmi z nich vyplývajícími.
- 3.4 Emisní kurz všech dluhopisů (tj. peněžní částka stanovená k datu emise, za kterou emitent dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit), odpovídá 100% jmenovité hodnoty dluhopisů, tj. částce 50.000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*) k datu emise. Při výpočtu kupní ceny bude k částce emisního kurzu dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. V okamžiku úhrady kupní ceny nebude Emitentem připočítáváno navýšení odpovídající alikvotnímu úrokovému výnosu a alikvotní úrokový výnos bude započítán proti úrokovému výnosu Dluhopisu za aktuálně probíhající výnosové období a úrok za aktuálně probíhající výnosové období bude vyplacen k datu jeho splatnosti ponížený o alikvotní úrokový výnos.
- 3.5 Emisní kurz dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu emisního kurzu.
- 3.6 Emisní kurz dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet emitenta č. 2900707625/2010, vedený u Fio banka, a.s., nedohodne-li se emitent s upisovatelem písemně jinak. V případě placení formou bankovního převodu je emisní kurz řádně splacen okamžikem připsání částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta.
- 3.7 Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do patnácti (15) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to vyznačením vlastníka dluhopisu a předáním dluhopisu osobně nebo prostřednictvím poštovní služby.
- 3.8 Kromě vydávání dluhopisů postupem popsáním výše je též emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání dluhopisů jako upisovatel nabyde dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.
- 3.9 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 25.000.000,- Kč (slovy: *dvacet pět miliónů korun českých*).
- 3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.

#### **IV. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ**

- 4.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.
- 4.2 Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení dluhopisů oznámit dotčeným vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně zveřejněním v souladu s čl. 8.12 emisních podmínek, a to nejpozději třicet dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 8.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného dluhopisu ke konci dne, který o 10 dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.
- 4.3 Emitent je oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého dne přede dnem předčasného splacení dluhopisů, uvedeného v oznámení emitenta podle čl. 4.2 emisních podmínek, dotčený vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený vlastník jiný účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z dluhopisu či splacení dluhopisu. Pokud emitentovi nebyl sdělen takový účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch vlastníka, o čemž bude vlastníka přiměřeně informovat. Pokud se vlastník nepřihlásí advokátovi do jednoho roku od připsání peněz do advokátní úschovy, případnou peníze emitentovi. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 4.4 Vlastník dluhopisů má právo žádat splacení jednotlivých dluhopisů přede dnem jejich splatnosti. Vlastník dluhopisů je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení dluhopisů oznámit písemně emitentovi nejpozději devadesát dní přede dnem požadovaného splacení. V takovém případě je Emitent povinen uspokojit žádosti Vlastníků Dluhopisů o předčasné splacení až do celkové výše 1.000.000,- Kč předčasně vyplacené jistiny. Avšak v případě, že celková takto předčasně vyplacená částka od data Emise přesáhne 1.000.000,- Kč za všechny dluhopisy vydané dle těchto Emisních podmínek, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníkem dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem určeno nejpozději shodně se Dnem konečné splatnosti dluhopisů. Takto tedy Vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení.
- 4.5 V případě, že vlastník dluhopisu uplatní právo podle čl. 4.4 emisních podmínek, bude částka k zaplacení ze strany emitenta za předčasné splacení dluhopisů snížena o částku odpovídající jednoročnímu úročení dluhopisů; to neplatí v případě, že emitent využije svého práva odložit požadované datum splacení dle čl. 4.4 emisních podmínek. Toto ustanovení nemá vliv na právo vlastníka dluhopisu převést dluhopis kdykoliv na jinou třetí osobu, aniž by se na tento převod vztahoval jakýkoliv poplatek ze strany emitenta.

#### **V. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU**

- 5.1 Výnos dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 5.2 Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů dluhopisů budou prováděny bez srážky daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky, účinnými ke dni platby. Bude-li jakákoli srážka daní či poplatků právními předpisy České republiky vyžadována, nebude emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu takových srážek daní či poplatků.
- 5.3 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stále provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána daň srážkou u zdroje; současná sazba této daně je 15 %.

- 5.4 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je úrokový příjem, plynoucí z dluhopisu osobě, která je českým daňovým rezidentem (případně české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), součástí jejího obecného základu daně, podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů.
- 5.5 V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem bude přihlédnuto k případné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.
- 5.6 Oprávněná osoba je povinna emitentovi na jeho výzvu hodnověrně doložit, který daňový režim se na ni uplatňuje a odpovídá za pravdivost takového sdělení a případné následky jeho nepravdivosti.

## **VI. IDENTIFIKACE OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYDÁNÍ DLUHOPISŮ A SOUVISEJÍCÍCH PLATBÁCH**

- 6.1 Vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent, tj. společnost CFG Real Estate s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČ 03628248, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 234989, a to způsobem popsaným v emisních podmínkách.

## **VII. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ**

- 7.1 Emitent oznamuje konání schůze vlastníků zasláním oznámení doporučenou poštou nebo e-mailem na poštovní či e-mailové adresy vlastníků dluhopisů, které mu byly za tím účelem sděleny, případně zveřejněním v souladu s čl. 8.12 emisních podmínek.
- 7.2 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním buď v deníku Hospodářské noviny, nebo Mladá fronta DNES, nebo Lidové noviny anebo uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně svolavatel doručí oznámení, a to nejpozději 5 pracovních dnů před uplynutím zákonné lhůty pro oznámení schůze vlastníků, emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení sdělil vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 7.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.
- 7.3 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.
- 7.4 Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněna účastnit se osoba, která je vlastníkem dluhopisu ke konci sedmého dne předcházejícího dni konání schůze vlastníků, uvedenému v oznámení svolavatele v souladu s čl. 7.1 či 7.2 emisních podmínek.

## **VIII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 Emitent je vůči upisovatelům zavázán v souladu s těmito emisními podmínkami a souvisejícími právními předpisy počínaje dnem podpisu objednávkového formuláře podle čl. 3.3 emisních podmínek a zaplacení emisního kurzu dluhopisů.
- 8.2 S dluhopisy jsou ode dne jejich vydání spojena vzájemná práva a povinnosti jejich vlastníků a emitenta, která vyplývají z těchto emisních podmínek a souvisejících právních předpisů, tj. zejména pohledávky vlastníka dluhopisu za emitentem na splacení dluhopisu a výnosu dluhopisu, které jsou nezajištěné.
- 8.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem emitent, tj. společnost CFG Real Estate s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3.
- 8.4 V případě převodu dluhopisu jsou předchozí i nový vlastník dluhopisu povinni písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy vlastnictví k dluhopisu nový vlastník nabyl.

- 8.5 V případě odůvodněných pochybností o tom, kdo je vlastníkem dluhopisu, je emitent oprávněn splnit své závazky vyplývající z dluhopisů uložením předmětu plnění do advokátní úschovy. Pokud do jednoho roku od uložení do advokátní úschovy nebude pravomocně vyřešena otázka vlastnictví dluhopisu, propadá částka v advokátní úschově ve prospěch emitenta. Po dobu soudního řízení se tato lhůta staví. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 8.6 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.
- 8.7 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 8.8 Veškeré doby plnění, uvedené v těchto emisních podmínkách, jsou stanoveny ve prospěch emitenta. Před stanovenou dobou plnění tak věřitel není oprávněn požadovat plnění, avšak emitent je oprávněn plnit svůj závazek.
- 8.9 V případě jakýchkoliv pochybností ohledně údaje, vztahujícího se k vlastníkově dluhopisů, který je pro plnění emitenta související s dluhopisy zapotřebí, je emitent oprávněn vyžádat si od dotčeného vlastníka dluhopisů písemné sdělení takového údaje s jeho úředně ověřeným podpisem a vlastník dluhopisu je povinen mu je doručit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti emitenta.
- 8.10 Upisovatelé a vlastníci dluhopisů jsou povinni poskytnout emitentovi na jeho žádost veškerou rozumnou součinnost, kterou emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy.
- 8.11 Nevyplývá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníkům v českém jazyce zasláním doporučeného dopisu nebo e-mailu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 8.12 emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenu desátého dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu vlastníka dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem emitentovi.
- 8.12 Bude-li vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k dluhopisům, nebo uzná-li emitent za vhodné, budou takové informace emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na jeho webové stránce, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na webové stránce emitenta nebylo možné, budou informace zveřejněny buď v deníku Hospodářské noviny, nebo Mladá fronta DNES, nebo Lidové noviny anebo v Obchodním věstníku.
- 8.13 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 8.14 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti v souvislosti s nimi se řídí českým právním řádem.
- 8.15 Tyto emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle emitenta, jakož i na kontaktním místě skupiny CFG na adrese Vinohradská 2396/184, Praha 3 – Vinohrady, kde se s nimi vlastníci dluhopisů mohou seznámit.
- 8.16 Tyto emisní podmínky schválil jediný společník emitenta svým rozhodnutím z 16. září 2019.

V Praze, dne 20.9.2019

CFG REAL ESTATE S.R.O.

CFG Real Estate S.R.O.  
Ondříčkova 2166/14  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČO: 036 28 248

*Martin Cimála*

---

Martin Cimála  
jednatel