

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

DLUHOPIS CFG REAL ESTATE PREMIUM 2022

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost CFG Real Estate s.r.o., IČ: 036 28 248, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, 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 (dále jen jako „zákon o dluhopisech“).
- 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., IČ: 036 28 248, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 234989.
- 2.3 Emitentovi bylo přidělen identifikátor LEI: 31570021CHOPYINXXT82.
- 2.4 Dluhopisy nesou tento název: *CFG REAL ESTATE PREMIUM 2022*.
- 2.5 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50.000,- Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*).
- 2.6 Datem emise dluhopisů je 20.5.2022.
- 2.7 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 2.8 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad. Dluhopisům bylo přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování CZ0003540684 (dále jen „ISIN“).
- 2.9 Dluhopisy jsou vydávány jako tzv. perpetuitní dluhové cenné papíry, tj. že nemají pevně stanovené datum konečné splatnosti, přičemž vlastníci dluhopisů jsou oprávněni požádat o jejich splacení a emitent je oprávněn tyto dluhopisy splatit jen za podmínek stanovených v těchto emisních podmínkách.
- 2.10 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **7,8 % p. a.** z jmenovité hodnoty dluhopisu.
- 2.11 Dluhopisy se úročí od data připsání celého emisního kurzu na bankovní účet emitenta dle čl. 3.6 emisních podmínek (včetně) do dne, kdy dojde ke splacení těchto dluhopisů za podmínek stanovených v těchto emisních podmínkách. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 30.9.2022; následující výnosová období jsou čtvrtletní – počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí, či dnem splatnosti dluhopisu určeným dle těchto emisních podmínek.
- 2.12 Výpočet výnosu dluhopisu příslušející k jednomu dluhopisu za každé období jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového dluhopisu a úrokové sazby vyjádřené desetinným číslem.
- 2.13 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“).
- 2.14 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíce haléřů). Celková

částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníkov dluhopisů, se zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře).

- 2.15 Výnos dluhopisů bude vyplácen po každém výnosovém období počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.11 těchto emisních podmínek zpětně, a to vždy do 10. dne následujícího po uplynulém výnosovém období.
- 2.16 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 20. kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období.
- 2.17 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.
- 2.18 Dluhopisy budou splaceny a výnos dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tímto účelem vlastník dluhopisu emitentovi písemně sdělí.
- 2.19 Dluhopisy budou označeny čísly v nepřetržité řadě od čísla 0001 do čísla 0480.
- 2.20 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).
- 2.21 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 dluhopisů a končí dne 30.6.2024.
- 3.2 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby na území Evropské unie. Emitent nehodlá žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu a hodlá dluhopisy nabízet veřejně pouze v rámci výjimky de minimis ve smyslu čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle tohoto nařízení.
- 3.3 Dluhopisy lze upisovat osobně na adrese sídla emitenta, 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 dluhopisu (tj. peněžní částka stanovená ke dni podpisu smlouvy o úpisu, za kterou emitent dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit) do dne emise dluhopisu odpovídá 100 % (slovy: jednomu stu procentům) jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. částce 50.000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 3.5 Emisní kurz dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti 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 společnosti Fio banka, a.s., přičemž jako variabilní symbol upisovatel použije své rodné číslo či IČO, 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 dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to vyznačením vlastníka dluhopisu a předáním dluhopisu osobně nebo prostřednictvím poštovní služby. Upisovatel je povinen podepsat předávací protokol dluhopisu a předat nebo zaslat jej zpět emitentovi.

- 3.8 Kromě předávání dluhopisů postupem popsaným výše je též emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání dluhopisů jako upisovatel nabude dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.
- 3.9 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 24.000.000,- Kč (*slovy: dvacet čtyři milionů korun českých*).
- 3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.

IV. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ

- 4.1 Emitent má právo kdykoli 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 nejdříve třicet (30) dní a nejpozději deset (10) 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 deset (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 (5) 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 (1) 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 kdykoliv žádat splacení jednotlivých dluhopisů. 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 (*slovy: jeden milion korun českých*) předčasně vyplacené jistiny. Avšak v případě, že celková takto předčasně vyplacená částka od data emise přesáhne 1.000.000,- Kč (*slovy: jeden milion korun českých*) 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 odloženo nejpozději o jeden (1) rok od data splatnosti požadovaného vlastníkem dluhopisů v žádosti o splacení.
- 4.5 Požádá-li vlastník dluhopisu o splacení dluhopisu dle čl. 4.4 těchto emisních podmínek, je emitent oprávněn z částky, která má být vlastníkovu dluhopisu v důsledku žádosti o splacení dluhopisu vyplacena, snížit o částku odpovídající jednoróčnímu úročení dluhopisů, kterých se žádost o splacení týká.
- 4.6 O splacení dluhopisů může jejich vlastník požádat, aniž by byl emitent vůči němu oprávněn uplatňovat sankci dle 4.5 těchto emisních podmínek (i) po uplynutí pěti let ode dne emise dluhopisů, tj. nejdříve k datu 20.5.2027, přičemž ustanovení čl. 4.4 emisních podmínek tímto není dotčeno, nebo (ii) po uplynutí tří let ode dne emise dluhopisů, tj. k 20.5.2025, přičemž o toto splacení mohou požádat pouze vlastníci těch dluhopisů, které byly upsány vlastníkem do 31.12.2022, a žádost o tuto tříletou bezpoplatkovou splatnost dluhopisu musí být doručena emitentovi nejpozději k 20.4.2025.

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 stálé 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., IČ: 036 28 248, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 234989, a to způsobem popsáním v emisních podmínkách.

VII. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

- 7.1 Emitent oznamuje konání schůze vlastníků zasláním oznámení doporučenou poštou na poštovní adresy nebo e-mailem na e-mailové adresy vlastníků dluhopisů, které mu byly za tím účelem sděleny, případně zveřejněním v souladu s čl. 8.12 těchto emisních podmínek.
- 7.2 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně svolavatel doručí oznámení, a to nejpozději pět (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 (5) 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 (7) 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 úhrady 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.
- 8.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem o dluhopisech emitent, tj. společnost CFG Real Estate s.r.o., IČ: 036 28 248, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 234989.
- 8.4 V případě převodu dluhopisu je předchozí vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy vlastnictví k dluhopisu nový vlastník nabyl a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem.
- 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 tří 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 součinnost, kterou emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy.
- 8.11 Nevyplyvá-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 těchto emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenou desátého dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu nebo e-mailu bez elektronického podpisu na adresu vlastníka dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem emitentovi.
- 8.12 Bude-li zákonem 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 Obchodním věstníkem.
- 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 s nimi související se řídí českým právním řádem.

- 8.15 Tyto emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle emitenta, kde se s nimi vlastníci dluhopisů mohou seznámit. Emisní podmínky budou též zpřístupněny na webu www.dluhopisomat.cz v sekci „Dluhopisy“.
- 8.16 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím jediného společníka dne 20.5.2022.

V Praze, dne 20.5.2022

CFG Real Estate s.r.o.

CFG Real Estate, s.r.o.
Vinohradská 2396/184
130 00 Praha 3 - Vinohrady
ICO: 036 28 248

jméno: Martin Cimala

funkce: jednatel