

CFG Real Estate s.r.o.

Dluhopisový program v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000,- Kč s dobou trvání programu 10 let

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 30 000 000,- Kč splatné v roce 2031

Datum těchto konečných podmínek je: 31. 8. 2026

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu. **Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 12. 6. 2027.** Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.cfgre.cz.

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11 a čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.

1. Konečné podmínky emise dluhopisů

- a) Tyto Konečné podmínky (dále jen "**Konečné podmínky**") představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 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 (dále jen "**Nařízení o prospektu**"), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen "**Dluhopisy**"). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti CFG Real Estate s.r.o., IČO 036 28 248, se sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 234989 (dále jen "**Emitent**"), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j.: 2026/089591/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2026/00218/CNB/653, ze dne 11. 6. 2026, které nabylo právní moci dne 12. 6. 2026 (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 www.cfgre.cz v sekci "Dluhopisy".
- b) Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. 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 shrnutí Emise Dluhopisů. Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.cfgre.cz v sekci "Dluhopisy", a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.
- c) Dluhopisy jsou vydávány jako desátá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen "**Dluhopisový program**").
- d) Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „Údaje o cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen "**Emisní podmínky**").
- e) Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.
- f) Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „Rizikové faktory“.

- g) Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 31. 8. 2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.
- h) Po datu 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 těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.
- i) Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost CFG Real Estate s.r.o., IČO 036 28 248, se sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 234989.
- b) Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 31. 8. 2026

Za Emitenta



Jméno: Martin Cimala

Funkce: jednatel

2. Shrnutí

2.1. Úvod a upozornění

- a) Emitent tímto v souladu s čl. 7 odst. 5 Nařízení o prospektu upozorňuje, že:
- i. Shrnutí Emise Dluhopisů v tomto čl. 2 těchto Konečných podmínek je třeba číst jako úvod k prospektu a jako takové by mělo být chápáno.
 - ii. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek, tedy jako Základní prospekt ve znění jeho případných dodatků spolu s Konečnými podmínkami pro Emisi.
 - iii. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů.
 - iv. V případě, kdy je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.
 - v. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Emise Dluhopisů, včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Emise dluhopisů zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí Emise dluhopisů ve spojení s ostatními částmi prospektu (tj. s příslušnými dodatky či Konečnými podmínkami) neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
- b) Název Dluhopisů je CFG Real Estate X/2031. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů přidělen identifikační kód ISIN CZ0003586760.
- c) Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost CFG Real Estate s.r.o., sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, IČO 036 28 248, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 234989, LEI: 3157002ICHOPYINXXT82.
- d) Emitenta je možné kontaktovat na tel. čísle +420 773 085 530 nebo prostřednictvím emailové adresy info@cfgre.cz.
- e) Českou národní banku, jako příslušný orgán, který Základní prospekt schválil, lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
- f) Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2026/089591/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2026/00218/CNB/653, ze dne 11. 6. 2026, které nabylo právní moci dne 12. 6. 2026.

2.2. Klíčové informace o Emitentovi

2.2.1. Kdo je emitentem cenných papírů?

A) Obecné informace

- a) Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 234989. Sídlo Emitenta je Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 036 28 248, LEI: 3157002ICHOPYINXXT82. Zemí registrace je Česká republika.
- b) Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 190/2004 Sb., o

dluhopisech). V oblasti daňové se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění. Pokud jde o činnost Emitenta spočívající v akvizici nemovitostí s právními vadami je pro emitenta rozhodná úprava zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, zákonem č. 120/2001 Sb., exekuční řád v platném znění, zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon v platném znění anebo zákon č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách.

B) Hlavní činnost Emitenta

- a) Hlavní činností Emitenta je vyhledávání vhodných nemovitostí (zejména těch zatíženými právními vadami). Ty má Emitent v úmyslu opravovat, upravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodávat. Pronajímané nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent pořizovat nemovitosti vhodné ke kompletní či částečné rekonstrukci, dostavbě či výstavbě (developmentu) a po provedené rekonstrukci, dostavbě či výstavbě takové nemovitosti dále pronajmout nebo prodat. Emitent je oprávněn také v rámci své realitní podnikatelské činnosti odkupovat pohledávky za vlastníky nemovitostí nebo zajištěné nemovitostmi.

C) Vlastnická struktura Emitenta a statutární auditor

- a) Emitent má jediného společníka, kterým je obchodní společnost **CFG a.s.**, IČO 086 09 632, Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3.
- b) Akcionáři držiteli shodně 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě společnosti CFG a.s. jsou pan **JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D.**, dat. nar. 11. března 1984, bytem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3 a pan **Ing. Petr Cimala**, dat. nar. 20. září 1984, bytem Kubelíkova 1031/53, Žižkov, 130 00 Praha 3, kteří tak jsou konečnými ovládajícími osobami Emitenta.
- c) Klíčovou řídicí osobou Emitenta je pan **Martin Cimala**, dat. nar. 3. května 1987, Kubelíkova 1031/53, Žižkov, 130 00 Praha 3, který je jednatelem Emitenta.
- d) Auditorem účetních závěrek Emitenta je Ing. Martina Kotrčová, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČO 481 00 137.

2.2.2. Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

A) Vybrané finanční údaje

- a) V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023, auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Účetní závěrky jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Výrok auditora u auditovaných účetních závěrek byl „bez výhrad“.

• Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Provozní výsledek hospodaření	4 902	5 954	7 718

• **Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	K 31. 12. 2023	K 31. 12. 2024	K 31. 12. 2025
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	86 955	91 380	125 946
Dlouhodobé závazky	55 868	87 173	117 064
Krátkodobé závazky	33 691	6 732	10 579
Peněžní prostředky	2 604	2 525	1 697

• **Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč – VÝKAZ CASH FLOW**

Položka	Od 1.1.2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-3 525	-27 906	-12 852
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	3 882	28 305	29 891
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-639	-478	-17 867

- b) Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny nejnovější finanční údaje, nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.
- c) Emitent naposledy uveřejnil hospodářské výsledky v auditované účetní závěrce za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

2.2.3. Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?

- a) Riziko nízké likvidity nemovitostí spočívá v tom, že na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Snížená likvidita se standardně projevuje nutností dlouhodobé činnosti za účelem prodeje a podpory prodeje, taková dlouhodobost navyšuje administrativní náklady prodeje na straně Emitenta.
- b) Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta spočívá v tom, že Emitent se téměř výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, jeho podnikání je tak z velké části závislé na vývoji tohoto trhu. Jeho pokles tak může mít vliv na příjmy Emitenta a ohrozit tak návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.
- c) Riziko neúspěšného obchodu či selhání projektu spočívá v tom, že i přes snahu Emitenta o efektivní využití kapitálu a investice do kvalitních aktiv na nemovitostním trhu nebo služeb, splňujících kritéria výnosnosti pro hospodaření Emitenta, může dojít k tomu, že některá investice

selže a nedosáhne očekávané výnosnosti anebo bude zcela zmařena. Tato skutečnost by mohla vést k hospodářské ztrátě Emitenta.

- d) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů vychází z toho, že při provozu nemovitostí dochází k využití vody, služeb a energií. Od roku 2021 dochází k setrvalému nárůstu ceny energií i ostatních vstupů. V současnosti sice dochází ke stabilizaci cen energií, nicméně tyto se stále pohybují na vyšší úrovni, než tomu bylo v roce 2021. Zároveň přetrvává růst cen ostatních vstupů. Uvedené skutečnosti mohou mít nepříznivý dopad na hospodaření nemovitostních projektů a tím i negativní dopad na jejich výnosnost. Ve většině případů jsou tyto náklady přeúčtovávány nájemcům. V případě, že nájemci tyto náklady nehradí, případně nemovitost není pronajata, je povinen tyto náklady uhradit Emitent. Tato skutečnost tak může mít vliv na pokles tržeb Emitenta.
- e) Riziko spojené s poškozením nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav spočívá v tom, že Emitent dává nemovité věci do užívání třetím osobám, které ho svým jednáním mohou poškodit. Hodnota nemovitosti se v důsledku takového poškození snižuje. V případě, že nájemce škody způsobené na nemovitosti nenahradí či nemovitost nevrátí do původního stavu, bude muset tyto škody nahradit sám Emitent.
- f) Dluhové riziko/riziko objemu závazků znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.
- g) Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu a podnájmu nemovitostí a dalších operací s majetkem. Kreditní riziko tak představuje možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými jsou a budou nájemci či podnájemci.
- h) Emitent nemá zřízenou dozorčí radu, což znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou pouze statutárního orgánu. Takto může být snížena důslednost kontroly, kterou poskytuje oddělený kontrolní orgán. Kvůli snížené kontrole Emitenta vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích a dále riziko finančních nesouladů. Tyto finanční nesoulady mohou být odhaleny následným auditem.

2.3. Klíčové informace o cenných papírech

2.3.1. Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

- a) Dluhopisy s názvem CFG Real Estate X/2031 jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Datum emise Dluhopisů je 1. 9. 2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003586760. Dluhopisy jsou cennými papíry ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis).
- b) Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK). Jmenovitá hodnota Dluhopisu činí 50 000,- Kč. Předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů je 30 000 000,- Kč (s možností navýšení až 50 %). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 600 ks (s možností navýšení až 50 %).
- c) Den konečné splatnosti je 31. 10. 2031. Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově, přičemž v souladu s čl. 6.1 Emisích podmínek může být termín splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu posunut až o 15 kalendářních dnů ode Dne konečné splatnosti.
- d) Výnos z dluhopisu je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a.
- e) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí.

- f) Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu jmenovité hodnoty, jak je tento pojem definován níže v Doplnku dluhopisového programu.
- g) Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- h) S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu. Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení. V takovém případě může být stanoven poplatek za předčasné splacení Dluhopisů ve výši jednorozhodného úrokového výnosu z jmenovité hodnoty každého Dluhopisu, o jehož předčasné splacení je žádáno. Vlastník Dluhopisu má také právo na předčasnou splatnost Dluhopisů, pokud nastane Případ neplnění dle čl. 9.1. Emisních podmínek, popř. požaduje-li předčasné splacení Dluhopisů v důsledku hlasování proti některým usnesením schůze vlastníků Dluhopisů. Vlastník dluhopisu má dále právo na výplatu úrokového výnosu, který bude vždy vyplacen do 15 kalendářních dnů po konci příslušného Výnosového období. S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva
- i) Platba úrokových výnosů bude provedena vždy nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů po konci příslušného výnosového období. První výnosové období počíná Datem emise (včetně) a končí 30. 9. 2026. Následující výnosová období jsou čtvrtletní (1. října až 31. prosince, 1. ledna až 31. března, 1. dubna až 30. června a 1. července až 30. září) a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Poslední výnosové období končí dne 31. 10. 2031, tedy dnem konečné splatnosti Dluhopisů.

2.3.2. Kde budou cenné papíry obchodovány?

- a) Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

2.3.3. Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

- a) Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoli dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.

2.3.4. Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

- a) Riziko nesplacení znamená, že Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula.

- b) Riziko hospodářské ztráty znamená, že při své podnikatelské činnosti může Emitentovi vzniknout hospodářská ztráta vlivem zmaření investic. Je možné, že v takovém případě Emitent vůči Dlužníkům uplatní své právo na předčasné splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek.
- c) Emitent k datu těchto Konečných podmínek neurčil konkrétní způsob nebo projekt na nějž bude výtěžek z Emise použit, což pro vlastníky Dluhopisů znamená, že k datu těchto Konečných podmínek nebudou mít informace o plánovaném využití peněžních prostředků z této Emise.
- d) Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.

2.4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů

2.4.1. Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

- a) Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka bude trvat od 1. 9. 2026 do 12. 6. 2027. V případě, že bude schválen následný Základní prospekt, veřejná nabídka může pokračovat až do 31. 5. 2028. Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí.
- b) Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.
- c) Minimální počet objednávky Dluhopisů je jeden Dluhopis. Maximální objem požadovaný jednotlivcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise.
- d) Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku, odmítne ji. Emitent je oprávněn nabídku krátit, je-li schopen ji uspokojit pouze částečně. O tom bude upisovatel písemně vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří (3) pracovních dnů od odmítnutí objednávky na účet, ze kterého byla platba uhrazena.
- e) Nabídkovou cenu za Dluhopisy je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi bezhotovostním převodem na sdělený účet do 5 pracovních dnů ode dne oznámení přijetí objednávky Emitentem. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu. Dluhopisy budou předávány nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy, a to osobně v sídle Emitenta anebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá.
- f) Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.cfgre.cz v sekci „Dluhopisy“ bez zbytečného odkladu po ukončení veřejné nabídky.
- g) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta. Emitent zamýšlí provádět veřejnou nabídku prostřednictvím webových stránek, reklamy, osobním a telefonickým nabízením. Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručení Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy.
- h) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celková odhadovaná výše nákladu spojených s Emisí tedy činí 1 500 000,- Kč, případně 2 250 000,- Kč při navýšení celkového objemu Emise o 50 %. Investorům nebudou účtovány žádné náklady.

2.4.2. Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

- a) Osobou nabízející dluhopisy je Emitent. Emitent může využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy.

- b) Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

2.4.3. Proč je tento prospekt sestavován?

- a) Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, přičemž k datu těchto Konečných podmínek konkrétní projekt ani způsob užití výtěžku určen nebyl.
- b) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celková odhadovaná čistá částka výnosů tedy činí 28 500 000,- Kč, případně 42 750 000,- Kč, při navýšení celkového objemu Emise o 50 %.
- c) Umístění Dluhopisů provádí Emitent. Dluhopisy budou nabízeny v rámci veřejné nabídky podle čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu.
- d) Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
- e) Dle vědomí Emitenta nemá žádná z osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

3. Doplněk dluhopisového programu

- a) 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 § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu společnosti CFG Real Estate s.r.o., IČO 036 28 248, se sídlem Vinohradská 22828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 234989 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.cfgre.cz v sekci „Dluhopisy“.
- b) Dluhopisy jsou vydávány jako desátá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000,- Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- c) 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 uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Pokud se dané podmínky neliší od Emisních podmínek, bude to v daných Konečných podmínkách uvedeno (např. zopakováním údaje dle Emisních podmínek).
- d) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.
- e) Emisní podmínky jsou doplněny, jak následuje:
- | | |
|---|---|
| 1. Název Dluhopisů | CFG Real Estate X/2031 |
| 2. ISIN Dluhopisů | CZ0003586760 |
| 3. CFI kód Dluhopisů | DBFUDR |
| 4. FISN kód Dluhopisů | CFG REAL ESTATE/8.0 DEB 20311031 |
| 5. Měna Dluhopisů | česká koruna (CZK) |
| 6. Podoba Dluhopisů | listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Emitent |
| 7. Forma Dluhopisů | na řad |
| 8. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu | 50 000,- Kč |
| 9. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů | 30 000 000,- Kč |
| 10. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení | Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 50 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise |
| 11. Počet Dluhopisů | 600 ks, respektive 900 ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise |
| 12. Číslování Dluhopisů | 001-600, respektive 001-900 při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise |

13. Datum emise	1. 9. 2026
14. Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od Data emise do 31. 10. 2031
15. Emisní kurz Dluhopisů	Emisní kurz všech Dluhopisů během celé Lhůty pro upisování dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty
16. Pevný úrokový výnos	8 % p.a.
17. Druh pohyblivé úrokové sazby	Nepoužije se
18. Způsob výpočtu pohyblivé úrokové sazby A	Nepoužije se
19. Termín stanovení výše sazby PRIBOR	Nepoužije se
20. Způsob výpočtu pohyblivé úrokové sazby B	Nepoužije se
21. Způsob výpočtu pohyblivé úrokové sazby C	Nepoužije se
22. Způsob vydávání Dluhopisů	Jednorázově
23. Výnosové období	Kalendářně čtvrtletní
24. První Výnosové období	Od Data emise do 30. 9. 2026
25. Poslední Výnosové období	Ode dne 1. 10. 2031 do dne 31. 10. 2031
26. Den výplaty úroků	Platba úrokových výnosů bude provedena vždy do 15 kalendářních dnů po konci každého Výnosového období
27. Den konečné splatnosti Dluhopisů	31. 10. 2031, přičemž jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena nejpozději do 15. 11. 2031
28. Rozhodný den pro výplatu výnosu	Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den Výnosového období
29. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	21. 10. 2031
30. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	Ano. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení. Poplatek za předčasné splacení Dluhopisů je stanoven ve výši jednoročního úrokového výnosu z Dluhopisů. V případě, že žádost o předčasné splacení Dluhopisů bude Emitentovi doručena v období od 1. 9. 2029 do 30. 9. 2029, předčasné splacení poplatku nepodléhá. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádostí o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1 000 000,- Kč (slovy: <i>jeden milion korun českých</i>) anebo ekvivalentu EUR, je Emitent

- oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníky dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení
31. Administrátor Emitent
 32. Agent pro výpočty Emitent
 33. Určená provozovna Administrátora Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3
 34. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) Ne
 35. Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému
 36. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů Nebyl určen
 37. Interní schválení emise Dluhopisů Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím statutárního orgánu Emitenta dne 28. 8. 2026
 38. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Vzor objednávkového formuláře může být uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.cfgre.cz v sekci „Dluhopisy“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a bezodkladně oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) pracovních dnů ode uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. Listinné dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí

	písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí
39. Poradci	Nepoužije se
40. Zajištění Dluhopisů k datu Emise	Dluhopisy nejsou zajištěny k datu Emise
41. Zajištění Dluhopisů po datu Emise	Dluhopisy nebudou zajištěny po datu Emise.

4. Podmínky nabídky a další informace

Zájem osob zúčastněných na Emisi

- a) Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu auditora uvedeného v kapitole 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta.

Náklady Emise a použití čistého výtěžku

- a) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí 28 500 000,- Kč, případně 42 750 000,- Kč, při navýšení celkového objemu Emise o 50 %.
- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, přičemž k datu těchto Konečných podmínek konkrétní projekt ani způsob užití výtěžku určen nebyl.

Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše 30 000 000,- Kč (případně až do výše 45 000 000,- Kč, dojde-li k navýšení objemu Emise o 50 % ve smyslu Emisních podmínek) nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
- b) Veřejná nabídka bude trvat od 1. 9. 2026 do 12. 6. 2027. V případě, že bude schválen následný Základní prospekt, veřejná nabídka může pokračovat až do 31. 5. 2028.
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.cfgre.cz v sekci „Dluhopisy“.
- d) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
- e) Minimální počet objednávky Dluhopisů jedním zájemcem je stanoven na jeden Dluhopis, maximální počet objednávky Dluhopisů na jednoho zájemce je omezen maximálním objemem Emise.
- f) Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů, vč. metod pro jejich splacení je uveden v bodě 38 Doplnku dluhopisového programu.
- g) Umístění Dluhopisů provede Emitent sám.
- h) Obchodování nemůže začít před vydáním Dluhopisů.

- i) Emitent bude využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi vyhledávat zájemce o koupi Dluhopisů a předávat kontakty na tyto zájemce Emitentovi.
- j) Kupní cena Dluhopisů bude vždy odpovídat aktuálnímu Emisnímu kurzu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Dluhopisy nebudou přijímány k obchodování na regulovaný trh.