



KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise dluhopisů**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst v podobě základního prospektu společnosti Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, 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 26362 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2021/079307/570, S-Sp-2021/00066/CNB/572 ze dne 29.7.2021, které nabylo právní moci dne 31.7.2021 (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: www.cmpiv.cz.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odstavce 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: www.cmpiv.cz, a byly v souladu s právními předpisy sděleny 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 zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 31.7.2022 včetně. Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 31.7.2022, 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: www.cmpiv.cz. Investoři, kteří během platnosti stávajícího Základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni takový svůj souhlas do 2 dnů po uveřejnění Následného základního prospektu odvolat, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly Emitem dodány.**

Dluhopisy jsou vydávány jako osmá emise v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s dobou trvání dluhopisového programu 10 let ode dne schválení dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 26.7.2021 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 6. „*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, nevyplývá-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 5. „*Rizikové faktory*“ Základního prospektu. Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 30.11.2021 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti 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. Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ EMISE DLUHOPISŮ

ODDÍL 1 ÚVOD

| | |
|------|---|
| 1.1. | Název cenných papírů: ČMP IV – VIII 5,25/28 ISIN: CZ0003536518 |
| 1.2. | Emitent: Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, LEI: 315700TIK75SPMMNEP60. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 100 656 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@cmpiv.cz. |
| 1.3. | Základní prospekt schválila: Základní prospekt byl schválen ČNB jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170. |
| 1.4. | Datum pravomocného schválení Základního prospektu: Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2021/079307/570, S-Sp-2021/00066/CNB/572 ze dne 29.7.2021, které nabylo právní moci dne 31.7.2021. |
| 1.5. | Upozornění Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k unijnímu prospektu pro růst a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední unijní prospekt pro růst jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v unijním prospektu pro růst, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad unijního prospektu pro růst před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí, včetně jeho případného překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi unijního prospektu pro růst nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi unijního prospektu pro růst neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat. |

ODDÍL 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

| | |
|------|--|
| 2.1. | Kdo je emitentem cenných papírů? Emitentem cenných papírů je společnost Českomoravská Projektová IV a.s., založená a existující jako akciová společnost. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ Občanský zákoník “), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, 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. Emitent je společností účelově založenou pro vydávání Emisí dluhopisů. Klíčovou činností Emitenta tak bude realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů k poskytování financování (formou úvěrů, zápůjček a podobných závazků) společností, které jsou součástí podnikatelského seskupení ovládaného 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 (dále jen „ Ručitel “), respektive jediným akcionářem Ručitele, tj. Ing. et Ing. Radkem Stachou, nar. dne 28.11.1987, trvale bytem Mezírka 741/7, Veverčí, 602 00 Brno (dále jen „ Radek Stacha “ a „ Skupina “). Vlastníkem akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi je Ručitel. Vlastníkem akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli je pak pan Radek Stacha. Vztah ovládnutí Emitenta ze strany Ručitele a Ručitele ze strany pana Radka Stachy je založen výhradně na bázi vlastnictví veškerých akcií vydaných |
|------|--|

| | <p>Emitentem, respektive Ručitelem. Přímoú kontrolu nad Emitentem tak má Ručitel a nepřímou kontrolu nad Emitentem vykonává pan Radek Stacha.</p> <p>Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou členové jeho správní rady, kterými jsou k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek (i) pan Radek Stacha a (ii) Ing. Mgr. Josef Eim, nar. dne 5.4.1984, bytem Tučkova 418/21, Veveří, 602 00 Brno.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|-------------|------------|-------------------------------|-------|-------|-----------------|-------|-------|--|-----|---|--|-------------|-------------------|----|--------|----|--------------------------|---|-------------------------------------|-----|--------------------------|---|---|-----|--|-------------|---------------------------------------|-----|---|-------|
| 2.2. | <p>Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?</p> <p>Emitent vznikl ke dni 4.6.2021 a k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek proto vyhotovil pouze auditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 4.6.2021 do 30.6.2021. Základní finanční údaje z této auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících CZK:</p> <p style="text-align: center;">ROZVAHA (vybrané údaje)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">k 30.6.2021</th> <th style="width: 20%; text-align: right;">k 4.6.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM / PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">1.962</td> <td style="text-align: right;">2.000</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: right;">1.962</td> <td style="text-align: right;">2.000</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</td> <td style="text-align: right;">-38</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">k 30.6.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> <tr> <td>Služby</td> <td style="text-align: right;">35</td> </tr> <tr> <td>Ostatní provozní náklady</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</td> <td style="text-align: right;">-37</td> </tr> <tr> <td>Ostatní finanční náklady</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</td> <td style="text-align: right;">-38</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (vybrané údaje)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">k 30.6.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td> <td style="text-align: right;">-38</td> </tr> <tr> <td>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</td> <td style="text-align: right;">1.962</td> </tr> </tbody> </table> | | k 30.6.2021 | k 4.6.2021 | AKTIVA CELKEM / PASIVA CELKEM | 1.962 | 2.000 | Vlastní kapitál | 1.962 | 2.000 | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | -38 | 0 | | k 30.6.2021 | Výkonová spotřeba | 35 | Služby | 35 | Ostatní provozní náklady | 2 | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | -37 | Ostatní finanční náklady | 1 | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | -38 | | k 30.6.2021 | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | -38 | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období | 1.962 |
| | k 30.6.2021 | k 4.6.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AKTIVA CELKEM / PASIVA CELKEM | 1.962 | 2.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vlastní kapitál | 1.962 | 2.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | -38 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | k 30.6.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Výkonová spotřeba | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Služby | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní provozní náklady | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Provozní výsledek hospodaření (+/-) | -37 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní finanční náklady | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | -38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | k 30.6.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Čistý peněžní tok z provozní činnosti | -38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období | 1.962 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.3. | <p>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?</p> <p><u>Riziko nově založené společnosti</u></p> <p>Emitent je nově založenou společností, která vznikla 4.6.2021. Emitent k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek 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. Dosavadní činnost Emitenta a její výsledky tak k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek 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.</p> <p><u>Riziko neznalosti konkrétních příjemců financování a realizovaných projektů</u></p> <p>Činnost Emitenta bude spočívat zejména v poskytování financování společností v rámci Skupiny formou úvěrů, zápůjček či podobných závazků. Emitent k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek neurčil, které společnosti ve Skupině budou příjemci takového financování. Emitent dále neurčil, k úhradě jakých provozních 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.</p> <p><u>Závislost Emitenta na podnikání společností ve Skupině</u></p> <p>Emitent plánuje finanční prostředky získané emisemi dluhopisů využít k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku společností ve</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté získané prostředky použije pro financování svých provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů úvěrované společnosti ve Skupině vůči Emitentovi je poté částečně závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ve Skupině. 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. K 31.12.2020 operovala Skupina s celkovým zadlužením na úrovni 4,9 mld. Kč (85 % konsolidované bilanční sumy). Výše likvidních prostředků ke stejnému datu přesahovala 400 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině působí na realitním trhu, působí na ně zejména rizika spojená právě s realitním trhem, zejména českým trhem s komerčními nemovitostmi, tj. kancelářskými prostory, maloobchodními prostory a skladovými prostory. Uvedený trh je vysoce konkurenčním trhem, na kterém působí řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.</p> <p><u>Zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnosti Skupiny</u></p> <p>Trh, na kterém Skupina působí, resp. trhy na kterých se Emitent chystá působit, jsou významně ovlivněny makroekonomickými faktory. V průběhu pandemie došlo dle předběžného odhadu Českého statistického úřadu za rok 2020 k poklesu HDP o 5,6 %, přičemž HDP v prvním čtvrtletí roku 2021 vzrostl o 0,3 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Výhled pro rok 2021 naznačuje růst HDP o 1,2 až 3,1 %. K poklesu během pandemie došlo i v rámci zaměstnanosti, která ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 meziročně klesla o 1,6 %. Výhled pro rok 2021 očekává nezaměstnanost na úrovni 3,6 %. Nicméně k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek není možné přesně odhadnout, jak významný bude z dlouhodobého hlediska další dopad veřejnoprávních opatření přijatých v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2 na tyto makroekonomické faktory, V krajním případě 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 ze Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat Emitenta, případně společností ze Skupiny, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko plateb nájemného</u></p> <p>Významná část podnikání Skupiny je závislá 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 31.3.2021 eviduje Skupina nájemné po splatnosti v částce nižší než 1 % celkových ročních nájemních výnosů.</p> |
|--|---|

ODDÍL 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

| | |
|--------------------|--|
| <p>3.1.</p> | <p>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</p> <p>Emitent bude emitovat Dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány v CZK, o jmenovité hodnotě každého Dluhopisu 50.000 CZK, v počtu 3.000 kusů (v případě vydání Dluhopisů této Emise dluhopisů v její celkové předpokládané jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč, přičemž Emitent může zvýšit objem Emise dluhopisů až na 300.000.000 Kč, tj. celkem 6.000 Dluhopisů) a s konečnou splatností dne 31.12.2028.</p> <p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů této Emise dluhopisů upravují Emisní podmínky, jejichž znění je uvedeno v Základním prospektu, a příslušný Doplněk dluhopisového programu. S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty jimi vlastněných Dluhopisů ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výplatu úrokového výnosu z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota Dluhopisů je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Vlastníků dluhopisů žádat v Případech neplnění a jiných případech stanovených Emisními podmínkami</p> |
|--------------------|--|

| | <p>předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů. Emitent je oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy předčasně splatit ke dni uvedenému v oznámení o předčasném splacení, přičemž den předčasné splatnosti Dluhopisů nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po řádném zveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisů. Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy peněžité závazky z 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.</p> <p>Výnos Dluhopisů je určen pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a. s měsíční frekvencí výplaty (tj. jedná se o Dluhopisy s výnosem dle ustanovení § 16 písm. A) Zákona o dluhopisech).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|-----------|---------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|-------------|-----------|-----------|---------|-------|-----|---------|-----------|-----------|------------------|-----------|-----------|
| 3.2. | <p>Kde budou Dluhopisy obchodovány?</p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.3. | <p>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</p> <p>Ručitel svým ručitelským prohlášením ze dne 26.7.2021 (dále jen „Ručitelské prohlášení“) ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů. Článek 1. Ručitelského prohlášení definuje pojem Zajištěné dluhy jako veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů (tj. veškerý dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu) 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, přičemž z dluhů, které k datu Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 3.000.000.000,- CZK (<i>slovy: tři miliardy korun českých</i>) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství.</p> <p>Ručitel je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky, s obchodní firmou Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem na adrese Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1, LEI: 3157003819ER11LGEP05. Ručitel je holdingovou společností zajišťující realitní holding zaměřený na komerční budovy (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech.</p> <p>Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2020, a to v celých tisících CZK:</p> <p style="text-align: center;">ROZVAHA (vybrané údaje)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">k 31.12.2020</th> <th style="text-align: right;">k 31.12.2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM / PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: right;">5.808.158</td> <td style="text-align: right;">4.866.594</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td style="text-align: right;">4.951.755</td> <td style="text-align: right;">4.302.741</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td style="text-align: right;">532.203</td> <td style="text-align: right;">348.592</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: right;">871.517</td> <td style="text-align: right;">907.036</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td style="text-align: right;">4.936.641</td> <td style="text-align: right;">3.953.963</td> </tr> <tr> <td>Rezervy</td> <td style="text-align: right;">2.808</td> <td style="text-align: right;">356</td> </tr> <tr> <td>Závazky</td> <td style="text-align: right;">4.933.833</td> <td style="text-align: right;">3.953.607</td> </tr> <tr> <td>Vydané dluhopisy</td> <td style="text-align: right;">3.985.966</td> <td style="text-align: right;">1.795.135</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)</p> | | k 31.12.2020 | k 31.12.2019 | AKTIVA CELKEM / PASIVA CELKEM | 5.808.158 | 4.866.594 | Dlouhodobý majetek | 4.951.755 | 4.302.741 | Oběžná aktiva | 532.203 | 348.592 | Vlastní kapitál | 871.517 | 907.036 | Cizí zdroje | 4.936.641 | 3.953.963 | Rezervy | 2.808 | 356 | Závazky | 4.933.833 | 3.953.607 | Vydané dluhopisy | 3.985.966 | 1.795.135 |
| | k 31.12.2020 | k 31.12.2019 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AKTIVA CELKEM / PASIVA CELKEM | 5.808.158 | 4.866.594 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dlouhodobý majetek | 4.951.755 | 4.302.741 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oběžná aktiva | 532.203 | 348.592 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vlastní kapitál | 871.517 | 907.036 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cizí zdroje | 4.936.641 | 3.953.963 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rezervy | 2.808 | 356 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Závazky | 4.933.833 | 3.953.607 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vydané dluhopisy | 3.985.966 | 1.795.135 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | k 31.12.2020 | k 31.12.2019 |
|--|--|--------------|
| Tržby za prodej výrobků a služeb | 60.311 | 121.562 |
| Výkonová spotřeba | 72.970 | 87.126 |
| Služby | 68.242 | 57.115 |
| Osobní náklady | 18.272 | 11.935 |
| Ostatní provozní výnosy | 1.108.870 | 535.647 |
| Ostatní provozní náklady | 764.333 | 192.586 |
| Výnosy z dlouhodobého finančního majetku | 342.580 | 183.420 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy- ovlad. Nebo ovladj. Os | 60.497 | 65.966 |
| Nákladové úroky | 179.913 | 166.426 |
| Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 57.469 | 182.002 |
| Čistý obrat za účetní období | 1.665.270 | 999.201 |
| Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli | | |
| <u>Závislost Ručitele na podnikání společností ve Skupině</u> | | |
| <p>S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, tj. rizika vztahující se k podnikání společností ve Skupině představují reálné riziko pro Ručitele, a to ve vztahu ke všem společnostem ze Skupiny. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí způsob zajištění dluhů z Dluhopisů Ručitelským prohlášením 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.</p> | | |
| <u>Riziko dalšího dluhového financování Ručitele</u> | | |
| <p>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 ostatním spřízněným a/nebo třetím osobám. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení ani 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 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 dnešnímu dni poskytl ručení jiné společnosti ze Skupiny, přičemž toto ručení je blíže popsáno v podkapitole 13.9 „Významné smlouvy“ Základního prospektu. Skupina k 31.12.2020 operovala s celkovým zadlužením na úrovni 4,9 mld. Kč (85 % konsolidované bilanční sumy). Z více než 90 % se jedná o závazky dlouhodobé. Současně výše likvidních prostředků ke stejnému datu přesahovala 400 mil. Kč.</p> | | |
| <u>Změna struktury Ručitele</u> | | |
| <p>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.</p> | | |
| 3.4. | Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy? | |
| | <u>Riziko nesplacení</u> | |
| | <p>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</p> | |

| |
|--|
| <p>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.</p> <p><u>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem</u></p> <p>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 dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko předčasného splacení Dluhopisů</u></p> <p>Emitent je oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy předčasně splatit ke dni uvedenému v takovém oznámení o předčasném splacení. Pokud Emitent splatí Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení Dluhopisů.</p> <p><u>Neexistence aplikační praxe</u></p> <p>Realizace zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud nárokována před českými soudy. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud rozhodující o žalobě Vlastníka dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z Ručitelského 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 § 2018 odst. 1 Občanského zákoníku je u dluhopisů v ručitelských prohlášeních vztahováno k okamžiku koupě dluhopisů, přičemž tato zavedená tržní praxe, použitá také Ručitelským prohlášením, 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.</p> <p><u>Omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení</u></p> <p>Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 3.000.000.000,- Kč 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.</p> <p><u>Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů</u></p> <p>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. Držitele Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je 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.</p> |
|--|

ODDÍL 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

| | |
|------|--|
| 4.1. | <p>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to formou veřejné nabídky podle článku 2 písm. D) Nařízení o prospektu. Veřejná nabídka bude probíhat výlučně v České republice, a to v období od 3.12.2021 do 31.7.2022 (včetně), ledaže Emitent v souladu s těmito Konečnými podmínkami po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek prodlouží lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděna Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů určený na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšený o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: www.cmpiv.cz.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě Dluhopisů projednány před podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu Dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody s investorem, nebo distančním způsobem.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 50 000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>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 navýšená celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, 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 jim 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.</p> <p>Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 300.000 CZK. Další až 10 % celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů budou činit náklady na distribuci Emise dluhopisů, tj. při vydání Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 CZK až cca 15.000.000 CZK a při navýšení objemu Emise dluhopisů na 300.000.000 CZK až cca 30.000.000 CZK. Čistý výtěžek Emise dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise dluhopisů.</p> <p>Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.</p> |
| 4.2. | <p>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</p> <p>Emitent vyhotovil Základní prospekt a tyto Konečné podmínky z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů. Emitent očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise dluhopisů ve výši 150.000.000 CZK získá celkem cca 140.700.000 CZK, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při navýšeném objemu Emise dluhopisů ve výši 300.000.000 CZK očekává Emitent výnos ve výši cca 281.700.000 CZK (vypočteno při středním odhadu nákladů na distribuci Dluhopisů ve výši 6 % celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů). Emitent tyto finanční prostředky použije zejména k (i) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky vybraným společnostem ze Skupiny; k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek nebyly stanoveny konkrétní projekty, do kterých budou příslušné společnosti ze Skupiny investovat, a (ii) financování provozních potřeb Emitenta.</p> <p>Žádná osoba v souvislosti s Emisí dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>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.</p> |
| 4.3. | <p>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděna Emitentem.</p> |

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: www.cmpiv.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“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, který je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

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.

| PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ | |
|--|---|
| 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ | |
| 1.1. Název Dluhopisů: | ČMP IV – VIII 5,25/28 |
| 1.2. ISIN Dluhopisů: | CZ0003536518 |
| 1.3. Podoba Dluhopisů: | listinné; evidenci o Dluhopisech vede Emitent |
| 1.4. Forma Dluhopisů: | na řad |
| 1.5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | 50.000 CZK |
| 1.6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: | 150.000.000 CZK |
| 1.7. Počet Dluhopisů a číslování Dluhopisů, je-li relevantní: | 3.000 ks, v případě navýšení až 6.000 ks |
| 1.8. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | koruna česká (CZK) |
| 1.9. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) společně se stručným vysvětlením významu hodnocení (ratingu), pokud jej již poskytovatel hodnocení dříve zveřejnil: | nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ | |
| 2.1. Datum emise: | 1.1.2022 |
| 2.2. Lhůta pro upisování emise dluhopisů: | od 3.12.2021 do 31.7.2022 |
| 2.3. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: | 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů |
| 2.4. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise: | 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 v sekci: „Pro investory“ na této adrese: www.cmpiv.cz. |
| 2.5. 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 100 % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. |
| 2.6. 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 a příslušným investorem. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent. |
| 2.7. Způsob a lhůta předání Dluhopisů: | Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do jednoho měsíce proti splacení emisního kurzu Investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky. |
| 2.8. Způsob a místo úhrady emisního kurzu Dluhopisů: | Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta č. 217581993/0300 vedený u společnosti Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350. |
| 3. STATUS | |
| 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 Ručitélském prohlášení. |
| 4. VÝNOSY DLUHOPISŮ | |
| 4.1. Úrokový výnos: | pevný |
| 4.2. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: | použije se |
| Úroková sazba: | 5,25 % p.a. |
| Dny výplaty úroků: | Vždy k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, za který nárok na úrokový výnos vznikl. Prvním Dnem výplaty úroků je 15.2.2022. |
| 4.3. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: | nepoužije se |
| 4.4. Diskontní sazba: | nepoužije se |
| 5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ | |
| 5.1. Den konečné splatnosti dluhopisů: | 31.12.2028 s výplatou jmenovité hodnoty Dluhopisů |

| | |
|---|--|
| | do 15 (patnácti) dnů ode dne splatnosti Dluhopisů. |
| 5.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta: | S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta předčasně Dluhopisy splatit, a to za podmínek a způsobem dle článku 5.2 Emisních podmínek. |
| 5.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů: | Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů jedině v případech a za podmínek uvedených v článcích 8 a 13.4.1 Emisních podmínek. |
| 6. PLATBY | |
| 6.1. Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu: | Rozhodným dnem pro výplatu úrokového výnosu je den splatnosti výnosu z Dluhopisu za příslušné období, který nastává posledního dne každého kalendářního měsíce až do splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů. |
| 6.2. Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty: | 31.12.2028 |
| 10. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER | |
| 10.1. Určená provozovna: | Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| 10.2. Administrátor: | Činnost Administrátora bude vykonávat Emitent sám. |
| 10.3. Agent pro výpočty: | Činnost Agent pro výpočty bude vykonávat Emitent sám. |
| 10.4. Manažer: | Činnost Manažera bude vykonávat Emitent sám. |
| 13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ | |
| 13.1. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: | Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů. |
| DALŠÍ INFORMACE | |
| ODPOVĚDNÉ OSOBY | |
| Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách: | Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost Českomoravská Projektová IV a.s., IČO: 10923705, 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 26362. 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 Praze dne 02.12.2021 |
| | Českomoravská Projektová IV a.s.  _____ Jméno: Ing. et Ing. Radek Stacha Funkce: předseda správní rady |
| Interní schválení emise Dluhopisů: | Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne 02.12.2021. |

PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, ale pouze o změny svou povahou technické, o opravu zjevných nepřesností, omylů nebo překlepů, je Emitent oprávněn jednostranně změnit konečné podmínky uvedené v části B „*Informace o veřejné nabídce Dluhopisů*“ těchto Konečných podmínek, a to oznámením zveřejněným na internetových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: www.cmpiv.cz.

| INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDKĚ DLUHOPISŮ | |
|---|--|
| Podmínky platné pro veřejnou nabídku: | <p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to formou veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu. Veřejná nabídka bude probíhat výlučně v České republice, a to v období od 03.12.2021 do 31.7.2022 (včetně), ledaže Emitent v souladu s těmito Konečnými podmínkami po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek prodlouží lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděna Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů určený na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšený o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta v sekci: „<i>Pro investory</i>“ na této adrese: www.cmpiv.cz.</p> |
| Veřejně nabízený objem Dluhopisů: | Celý objem Emise dluhopisů, tedy 150.000.000 CZK, v případě navýšení objemu Emise dluhopisů způsobem uvedeným v bodě 2.5 části A těchto Konečných podmínek až 300.000.000 CZK. |
| Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejich případných změn: | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od 03.12.2021 do 31.7.2022, přičemž 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. |
| Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna: | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. |
| Možnost snížení upisovaných částek: | 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 článku 2.5 Doplňku dluhopisového programu, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsání objemu 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. |
| Minimální a maximální částka objednávky: | Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 50.000 CZK. 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: | Emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů ode dne podpisu smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený. Dluhopisy budou předány, dle volby investora, osobně pracovníkem Emitenta v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do jednoho (1) měsíce ode dne splacení emisního kurzu investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky. |
| Uveřejnění výsledků nabídky: | Výsledky nabídky budou uveřejněny do 14 dnů po jejím ukončení, a to na webové stránce Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese www.cmpiv.cz . |
| Popis postupu pro nabízení Dluhopisů: | Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu. |
| Popis postupu pro žádost: | V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě Dluhopisů projednány před podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu Dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody s investorem, nebo distančním způsobem. |
| 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. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením. |
| Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty: | Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděna Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz |

| | |
|---|---|
| | Dluhopisů určený na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšený o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta v sekci: „Pro investory“ na této adrese: www.cmpiv.cz . |
| Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího: | Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. |
| Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: | nepoužije se |
| Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny: | nepoužije se |
| 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: | Žádná osoba v souvislosti s Emisí dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. |
| Datum uzavření dohody o upsání: | nepoužije se |
| Přijetí Dluhopisů na 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 trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému. |
| 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 trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému. |
| 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. |
| Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky: | Dluhopisy jsou nabízeny za účelem (i) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky vybraným společnostem ze Skupiny; k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek nebyly stanoveny konkrétní projekty, do kterých budou příslušné společnosti ze Skupiny investovat, a (ii) financování provozních potřeb Emitenta. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 300.000 CZK. Dalších až 10 % celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů budou činit náklady na distribuci Emise dluhopisů, tj. při vydání Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 CZK až cca 15.000.000 CZK a při navýšení objemu Emise dluhopisů na 300.000.000 |

| | |
|--|---|
| | <p>CZK až cca 30.000.000 CZK. Čistý výtěžek Emise dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise dluhopisů, tj. při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise dluhopisů ve výši 150.000.000 CZK celkem cca 140.700.000 CZK, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při navýšeném objemu Emise dluhopisů ve výši 300.000.000 CZK cca 281.700.000 CZK (vypočteno při středním odhadu nákladů na distribuci Dluhopisů ve výši 6 % celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů). Celý výtěžek Emise dluhopisů bude použit k výše uvedeným účelům.</p> |
| 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 |

EMITENT

Českomoravská Projektová IV 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

AUDITOR EMITENTA

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