
**EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI
STŘEDOEVROPSKÁ REALITNÍ S.R.O.**

DLUHOPIS STŘEDOEVROPSKÁ REALITNÍ III/2029

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost Středoevropská realitní s.r.o., IČ: 141 12 779, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360714, jako emisní podmínky ve smyslu § 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).
- 1.2 Tyto emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů v souvislosti s vydáváním dluhopisů emitentem a obsahují další informace o emisi dluhopisů.

II. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

- 2.1 Tento článek stanoví základní náležitosti a vlastnosti dluhopisů vydávaných na základě těchto emisních podmínek.
- 2.2 Emitentem je společnost **Středoevropská realitní s.r.o.**, IČ: 141 12 779, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360714 (dále jen „**emitent**“).
- 2.3 Finanční prostředky, které emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise budou využity k investicím na nemovitostním trhu v ČR.
- 2.4 Emitentovi bylo přiděleno **LEI: 315700QGVG0EVP9S9Y49**.
- 2.5 Dluhopisy nesou tento název: **STŘEDOEVROPSKÁ REALITNÍ III/2029**.
- 2.6 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50 000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 2.7 Minimální výše investice je 50 000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 2.8 Datem emise dluhopisů je 3. 4. 2024.
- 2.9 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 2.10 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad. Dluhopisům bylo přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování **CZ0003560906** (dále jen „**ISIN**“).
- 2.11 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné dne 31. 3. 2029. Práva spojená s dluhopisem a právo na splacení dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném emitentem v souladu s čl. 10.3 těchto emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke konci splatnosti dluhopisů.
- 2.12 **Výnos z dluhopisů je stanoven pohyblivou úrokovou sazbou ve výši tříměsíční sazby PRIBOR (3M PRIBOR) stanovené k prvnímu pracovnímu dni prvního měsíce příslušného výnosového období, navýšené o 3 %, z jmenovité hodnoty dluhopisu ročně.**

Pro první dvě výnosová období (tj. výnosové období od data emise do 30. 6. 2024 a od 1. 7. 2024 do 30. 9. 2024) je výnos z dluhopisu stanoven úrokovou sazbou ve výši tříměsíční sazby PRIBOR (3M PRIBOR) stanovené k datu emise, navýšené o 3 %, z jmenovité hodnoty dluhopisu ročně.

Bez ohledu na možný budoucí vývoj sazby PRIBOR (3M PRIBOR) platí, že výnos z dluhopisu bude vždy činit nejméně 6,5 % ročně a nejvýše 12 % ročně.
- 2.13 Dluhopisy se úročí od data připsání celého emisního kurzu na bankovní účet emitenta dle čl. 3.6 emisních podmínek (včetně) do (i) data své splatnosti, anebo do (ii) data, stanoveného emitentem jako datum jejich předčasného splacení v oznámení podle čl. 7.2 emisních podmínek, anebo do (iii) data předčasné splatnosti na žádost vlastníka dluhopisu ve smyslu čl. 7.4 emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 30. 6. 2024; následující výnosová období jsou čtvrtletní – počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí, či dnem splatnosti dluhopisu v případě posledního výnosového období.

- 2.14 Výpočet výnosu dluhopisu příslušející k jednomu dluhopisu za každé období jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového dluhopisu a úrokové sazby vyjádřené desetinným číslem.
- 2.15 Při výpočtu výnosu dluhopisu příslušejícího k dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).
- 2.16 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíciný haléřů). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníku dluhopisů, se zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře).
- 2.17 Výnos dluhopisů bude vyplácen po každém výnosovém období počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.13 těchto emisních podmínek zpětně, a to vždy do 10. dne následujícího po uplynulém výnosovém období. Výnos za poslední výnosové období bude vyplácen do 10. 4. 2029.
- 2.18 Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 10.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu vždy ke konci 20. kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období. Právo na vyplacení výnosu dluhopisu za poslední výnosové období, které počíná od 1. 1. 2029 a končí 31. 3. 2029, má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 10.3 emisních podmínek, zapsaná jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisu, tj. k 31. 3. 2029.
- 2.19 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.
- 2.20 Dluhopisy budou splaceny a výnos dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník dluhopisu emitentovi písemně sdělí.
- 2.21 Dluhopisy budou označeny čísly v nepřetržité řadě od čísla 001 do čísla 500.
- 2.22 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).
- 2.23 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech.

III. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE

- 3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem vydání těchto emisních podmínek dluhopisů a končí dne 31. 3. 2026. Emitent je oprávněn emitovat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí této lhůty pro upisování.
- 3.2 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby na území Evropské unie. Emitent nehodlá žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu a hodlá dluhopisy nabízet veřejně pouze v rámci výjimky *de minimis* ve smyslu čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle tohoto nařízení.
- 3.3 Dluhopisy lze upisovat osobně na adrese sídla emitenta, případně na jiné adrese dle dohody upisovatele a emitenta. Úpis bude proveden podpisem objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů a vyznačením prvního vlastníka na rub dluhopisu. Podpisem objednávkového formuláře upisovatel potvrzuje pravdivost údajů v něm uvedených a svůj souhlas s těmito emisními podmínkami a právy a povinnostmi z nich vyplývajícími.
- 3.4 Emisní kurz dluhopisu (tj. peněžní částka stanovená ke dni podpisu smlouvy o úpisu, za kterou emitent dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit) do dne emise dluhopisu odpovídá 100 % (slovy: jednomu stu procentům) jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. částce 50 000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).

- 3.5 Emisní kurz dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu emisního kurzu.
- 3.6 Emisní kurz dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet emitenta č. 2702822534/2010, vedený u společnosti Fio banky, a.s., VS: RČ/IČ upisovatele, nedohodne-li se emitent s upisovatelem písemně jinak. V případě placení formou bankovního převodu je emisní kurz řádně splacen okamžikem připsání částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta.
- 3.7 Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do třiceti (30) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to vyznačením vlastníka dluhopisu a předáním dluhopisu osobně nebo prostřednictvím poštovní služby. Upisovatel je povinen podepsat předávací protokol dluhopisu a předat nebo zaslat jej zpět emitentovi.
- 3.8 Kromě předávání dluhopisů postupem popsáním výše je též emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání dluhopisů jako upisovatel nabude dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.
- 3.9 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 25 000 000,- Kč (*slovy: dvacet pět milionů korun českých*).
- 3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.

IV. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 4.1 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou zajištěny následovně:
- **zástavním právem k nemovitostem** dle čl. 4.2, 4.3 a 4.4 těchto emisních podmínek;
 - **ručitelským prohlášením** dle čl. 4.6 těchto emisních podmínek.
- 4.2 Emitent se zavazuje, že závazky vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch Agentu pro zajištění, a to k nemovitostem ve vlastnictví emitenta nebo ve vlastnictví jiné osoby, jakožto zástavce. Zástavní právo vznikne na základě smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené mezi vlastníkem předmětné nemovitosti a Agentem pro zajištění a vkladu tohoto zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí. Zástavní právo bude v katastru nemovitostí vždy zapsáno jako první v pořadí. Každá smlouva o zřízení zástavního práva bude zveřejněna na internetových stránkách mateřské společnosti emitenta www.cfgre.cz.
- 4.3 Hodnota nemovitostí, které budou předmětem zástavního práva, bude odpovídat jmenovité hodnotě upsaných a nesplacených dluhopisů. Pokud jmenovitá hodnota upsaných a nesplacených dluhopisů bude vyšší než hodnota nemovitostí tvořících zajištění, zavazuje se emitent do 90 kalendářních dnů tento stav napravit a poskytnout dodatečné zajištění.
- 4.4 Jakákoliv dispozice s nemovitostmi tvořící zajištění podléhá předchozímu povolení Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění je oprávněn dispozici povolit, pouze pokud bude ve lhůtě 90 kalendářních dnů zřízeno zástavní právo k jiné nemovitosti, a to tak, aby celková hodnota nemovitostí, které budou tvořit zajištění této emise, zjištěná znaleckým posudkem nebo kvalifikovaným odhadem akceptovaným Agentem pro zajištění dosahovala alespoň do výše jmenovité hodnoty upsaných a nesplacených dluhopisů. Pokud Agent pro zajištění takovou dispozici povolí, nevyžaduje se souhlas schůze vlastníků dluhopisů.
- 4.5 V případě, že bude Agentem pro zajištění povolena dispozice s nemovitostmi ve smyslu čl. 4.4 výše, emitent se zavazuje takto získané peněžní prostředky držet na svých bankovních účtech a využít je pouze na nákup jiných nemovitostí.
- 4.6 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou dále zajištěny formou ručitelského prohlášení mateřské společnosti emitenta – společnosti **CFG Real Estate s.r.o.**, IČ: 036 28 248, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: C 234989 (dále jen „**Ručitel**“);

(zástavní právo ve smyslu čl. 4.2, 4.3, 4.4 těchto emisních podmínek a ručitelské prohlášení dle čl. 4.6 těchto emisních podmínek dále společně jako „Zajištění“).

- 4.7 Dokumentace zřizující Zajištění bude vlastníkům dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle emitenta, kde jim bude rovněž k dispozici i v elektronické podobě na nosiči informací, který umožňuje uchování a reprodukci v nezměněné podobě a dále na webových stránkách mateřské společnosti emitenta www.cfgre.cz.
- 4.8 Agent pro zajištění zastupuje vlastníky dluhopisů a je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným vlastníkem dluhopisu ohledně dluhu emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisu.
- 4.9 Ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je agentem pro zajištění společnost Klub investorů a traderů s.r.o., IČ 241 61 179, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 184304 (dále jen „Agent pro zajištění“). Vztah mezi emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací Zajištění dle těchto emisních podmínek ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním je upraven smlouvou uzavřenou mezi emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „Smlouva s agentem pro zajištění“). Stejnopis této Smlouvy s Agentem pro zajištění je k dispozici vlastníkům dluhopisů v sídle emitenta. Tato Smlouva s Agentem pro zajištění bude též zpřístupněna na webových stránkách mateřské společnosti emitenta www.cfgre.cz.
- 4.10 Při plnění funkce agenta pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze vlastníků.
- 4.11 Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím schůze vlastníků jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisů) požadovat po emitentovi nebo po Ručitelích uhrazení jakékoli částky, kterou je emitent povinen uhradit kterémukoli vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů nebo těchto emisních podmínek.
- 4.12 Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisů), žádný z vlastníků dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) není vůči jinému vlastníkovi dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči emitentovi.
- 4.13 Úpisem či koupí dluhopisů každý vlastník dluhopisů souhlasí, že agent pro zajištění bude společným a nerozdílným věřitelem ohledně dluhopisů s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů a současně agenta pro zajištění pověřuje, aby vykonával svá práva a povinnosti podle těchto emisních podmínek. Úpisem či koupí dluhopisů dále ustanovuje každý vlastník dluhopisů agenta pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje agenta pro zajištění, aby svým jménem a ve prospěch vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze Zajištění.

V. POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI VYMÁHÁNÍ DLUHŮ A VÝKONU ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 V případě, že se emitent dostane do prodlení s jakoukoli platbou v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení nenapraví ani do třiceti (30) dnů, poté co bude vlastníkem dluhopisu nebo Agentem pro zajištění na toto prodlení písemně upozorněn, je takový vlastník dluhopisu nebo Agent pro zajištění oprávněn svolat schůzi vlastníků dluhopisů, která rozhodne o výkonu zajištění.
- 5.2 Rozhodne-li schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů o výkonu zajištění, rozhodne schůze vlastníků zároveň o způsobu a postupu výkonu zajištění.

- 5.3 Výkon zajištění dle rozhodnutí schůze vlastníků provádí Agent pro zajištění. Před započítáním výkonu zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s výkonem zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od vlastníků dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s výkonem zajištění, které by nebyly uhrazeny emitentem řádně a včas) související s jeho službami při výkonu zajištění. Výtěžek z výkonu zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů, případných dalších nákladů na výkon zajištění, své odměny ujednané s emitentem a vypořádání případné zálohy mu poskytnuté vlastníky dluhopisů, vyplatí vlastníkům dluhopisů tak, že každý vlastník dluhopisu obdrží za každý jím vlastněný dluhopis stejnou část z výtěžku. V případě, že výtěžek z výkonu zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z dluhopisů, neuspokojená část pohledávek z dluhopisů bude vymahatelná proti emitentovi v souladu s právními předpisy.
- 5.4 Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z dluhopisů vrácen emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky dluhopisů o postupu při výkonu zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se zajištěním, a to způsobem uvedeným v čl. 10.11 těchto emisních podmínek.

VI. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

- 6.1 Emitent oznamuje konání schůze vlastníků zasláním oznámení doporučenou poštou na poštovní adresy nebo e-mailem na e-mailové adresy vlastníků dluhopisů, které mu byly za tím účelem sděleny, případně zveřejněním v souladu s čl. 10.12 emisních podmínek.
- 6.2 Za splnění podmínek stanovených Zákonem o dluhopisech je přípustné rozhodování mimo schůzi vlastníků. Osoba oprávněná svolat schůzi vlastníků rozešle návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v čl. 6.1 emisních podmínek.
- 6.3 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, vyjma Agentu pro zajištění, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně svolavatel doručí oznámení, a to nejpozději pět (5) pracovních dnů před uplynutím zákonné lhůty pro oznámení schůze vlastníků, emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení sdělil vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 6.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.
- 6.4 Agent pro zajištění je oprávněn svolat schůzi vlastníků v případě, že je emitent v prodlení s jakoukoli platbou či povinností v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení trvá déle než 30 dnů. Agent pro zajištění svolává schůzi vlastníků jako emitent, tj. postupem dle čl. 6.1 těchto emisních podmínek.
- 6.5 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.
- 6.6 Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněna účastnit se osoba, která je vlastníkem dluhopisu ke konci sedmého (7) dne předcházejícího dni konání schůze vlastníků uvedenému v oznámení svolavatele v souladu s čl. 6.1, 6.3 či 6.4 emisních podmínek.

VII. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ A MOŽNOST ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ

- 7.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.
- 7.2 Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení dluhopisů oznámit dotčeným vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně zveřejněním v souladu s čl. 10.12 emisních podmínek, a to nejdříve třicet (30) dní a nejpozději deset (10) dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 10.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného

dluhopisu ke konci dne, který o deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.

- 7.3 Emitent je oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého (5) dne přede dnem předčasného splacení dluhopisů, uvedeného v oznámení emitenta podle čl. 7.2 emisních podmínek, dotčený vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený vlastník jiný účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z dluhopisu či splacení dluhopisu. Pokud emitentovi nebyl sdělen takový účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch vlastníka, o čemž bude vlastníka přiměřeně informovat. Pokud se vlastník nepřihlásí advokátovi do jednoho (1) roku od připsání peněz do advokátní úschovy, případnou peníze emitentovi. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 7.4 Vlastník dluhopisů má právo žádat splacení jednotlivých dluhopisů přede dnem jejich splatnosti, a to nejdříve po uplynutí 1 roku ode dne převodu dluhopisu na prvního nabyvatele odlišného od emitenta do data splatnosti dne 31. 3. 2029. Vlastník dluhopisů je povinen své rozhodnutí o splacení dluhopisů oznámit písemně emitentovi nejpozději devadesát (90) dní přede dnem požadovaného splacení. Předčasné splacení podléhá schválení emitentem. V případě, že celková předčasně vyplacená částka od data emise přesáhne 1 000 000,- Kč (*slovy: jeden milion korun českých*) za všechny dluhopisy vydané dle těchto emisních podmínek, je emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované vlastníkem dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení, a to i opakovaně. Datum splatnosti v takovém případě bude emitentem určeno nejpozději jako den konečné splatnosti dluhopisů. Takto vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. V případě, že vlastník dluhopisu uplatní toto právo, bude částka k zaplacení ze strany emitenta snížena o poplatek za předčasné splacení. Poplatek za předčasné splacení se rovná jednoročnímu úrokovému výnosu z dluhopisů. Toto ustanovení nemá vliv na právo vlastníka dluhopisu převést dluhopis kdykoliv na jinou třetí osobu, aniž by se na tento převod vztahoval jakýkoliv poplatek ze strany emitenta.
- 7.5 V případě prodlení emitenta s plněním jakékoliv povinnosti vyplývající z emisních podmínek, je Agent pro zajištění oprávněn písemným oznámením zaslaným emitentovi prohlásit všechny dosud nesplacené dluhopisy za okamžitě splatné (čímž se příslušné dluhopisy stávají okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými splatnými úroky).
- 7.6 V případě prodlení emitenta s plněním jakékoliv povinnosti vyplývající z emisních podmínek a Smlouvy s Agentem pro zajištění je emitent povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dosud nesplacené jistiny dluhopisů, a to k rukám Agentu pro zajištění. Nárok na tuto smluvní pokutu vzniká i bez oznámení prodlení emitentovi ze strany agenta pro zajištění. Smluvní pokuta se stává splatnou v den, kdy na ní vznikne nárok. Agent pro zajištění je oprávněn si smluvní pokutu mu uhrazenou emitentem ponechat jako zálohu na náklady spojené s výkonem zajištění dle čl. 5.3 těchto emisních podmínek. V případě, kdy Agentovi nevznikne nárok na odměnu dle těchto emisních podmínek nebo Smlouvy s agentem pro zajištění, tato záloha bude rozdělena poměrně mezi vlastníky dluhopisů dle čl. 5.3 těchto emisních podmínek.

VIII. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU

- 8.1 Výnos dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 8.2 Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů dluhopisů budou prováděny bez srážky daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni platby. Bude-li jakákoli srážka daní či poplatků právními předpisy České republiky vyžadována, nebude emitent povinen hradit vlastníků dluhopisů žádné další částky jako náhradu takových srážek daní či poplatků.
- 8.3 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české

stále provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána daň srážkou u zdroje; současná sazba této daně je 15 %.

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

IX. IDENTIFIKACE OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYDÁNÍ DLUHOPISŮ, DALŠÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA ČINNOSTI EMITENTA A DALŠÍ ÚDAJE

- 9.1 Vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent, tj. společnost Středoevropská realitní s.r.o., IČ: 141 12 779, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360714, a to způsobem popsáním v emisních podmínkách.
- 9.2 Emitent vznikl dne 4. 1. 2022, přičemž předmětem jeho podnikatelské činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- 9.3 Dle plánů emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu v období 12 měsíců před datem splatnosti Emise 5:1.
- 9.4 Skutečnými majiteli Emitenta jsou Petr Cimala, dat. nar. 20. 9. 1984, bytem Kubelíkova 1031/53, 130 00 Praha 3, a Andrej Štaňko, dat. nar. 11. 3. 1984, bytem Ondříčkova 2166/14, 130 00 Praha 3, kteří emitenta ovládají skrze nepřímý podíl o velikosti 50 % každý.
- 9.5 Osobou ve vrcholném vedení emitenta je jednatel emitenta, pan Martin Cimala, dat. nar. 3. 5. 1987, bytem Kubelíkova 1031/53, 130 00 Praha 3, který je zodpovědný za celkovou činnost a každodenní řízení emitenta. Pan Martin Cimala disponuje více než desetiletou praxí na trhu s nemovitostmi, přičemž nejvýznamnější zkušenosti získal ve společnosti CFG Real Estate s.r.o.
- 9.6 Účetní závěrka emitenta za období od vzniku emitenta do 31. 12. 2022 je dostupná na webové stránce mateřské společnosti emitenta www.cfgre.cz.
- 9.7 Emitent není součástí žádného konsolidačního celku.

X. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1 Emitent je vůči upisovatelům zavázán v souladu s těmito emisními podmínkami a souvisejícími právními předpisy počínaje dnem podpisu objednávkového formuláře dle čl. 3.3 emisních podmínek a úhrady emisního kurzu dluhopisů.
- 10.2 S dluhopisy jsou ode dne jejich vydání spojena vzájemná práva a povinnosti jejich vlastníků a emitenta, která vyplývají z těchto emisních podmínek a souvisejících právních předpisů, tj. zejména pohledávky vlastníka dluhopisu za emitentem na splacení dluhopisu a výnosu dluhopisu.
- 10.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem o dluhopisech emitent, tj. společnost Středoevropská realitní s.r.o., IČ: 141 12 779, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360714.
- 10.4 V případě převodu dluhopisu je předchozí vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy vlastnictví

k dluhopisu nový vlastník nabyt a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem.

- 10.5 V případě odůvodněných pochybností o tom, kdo je vlastníkem dluhopisu, je emitent oprávněn splnit své závazky vyplývající z dluhopisů uložením předmětu plnění do advokátní úschovy. Pokud do jednoho (1) roku od uložení do advokátní úschovy nebude pravomocně vyřešena otázka vlastnictví dluhopisu, propadá částka v advokátní úschově ve prospěch emitenta. Po dobu soudního řízení se tato lhůta staví. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 10.6 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.
- 10.7 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 10.8 Veškeré doby plnění, uvedené v těchto emisních podmínkách, jsou stanoveny ve prospěch emitenta. Před stanovenou dobou plnění tak věřitel není oprávněn požadovat plnění, avšak emitent je oprávněn plnit svůj závazek.
- 10.9 V případě jakýchkoliv pochybností ohledně údaje, vztahujícího se k vlastníkově dluhopisů, který je pro plnění emitenta související s dluhopisy zapotřebí, je emitent oprávněn vyžádat si od dotčeného vlastníka dluhopisů písemné sdělení takového údaje s jeho úředně ověřeným podpisem a vlastník dluhopisu je povinen mu je doručit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti emitenta.
- 10.10 Upisovatelé a vlastníci dluhopisů jsou povinni poskytnout emitentovi na jeho žádost veškerou součinnost, kterou emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy.
- 10.11 Nevyplyvá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníků v českém jazyce zasláním doporučeného dopisu nebo e-mailu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 10.12 emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenu desátého (10.) dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu nebo e-mailu bez elektronického podpisu na adresu vlastníka dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem emitentovi.
- 10.12 Bude-li zákonem vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k dluhopisům, nebo uzná-li emitent za vhodné, budou takové informace emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na jeho webové stránce, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na webové stránce emitenta nebylo možné, budou informace zveřejněny v Obchodním věstníku.
- 10.13 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 10.14 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti s nimi související se řídí českým právním řádem.
- 10.15 Tyto emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle emitenta, kde se s nimi vlastníci dluhopisů mohou seznámit. Emisní podmínky budou též zpřístupněny na webu www.dluhopisomat.cz v sekci „Dluhopisy“ a na webových stránkách mateřské společnosti emitenta www.cfgre.cz.
- 10.16 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím valné hromady emitenta dne 3. 4. 2024.

V Praze dne 3. 4. 2024

Martin Cimala

Středoevropská realitní s.r.o.

jméno: Martin Cimala

funkce: jednatel