ČESKOMORAVSKÁ PROJEKTOVÁ IX

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 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, ve znění pozdějších předpisů (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) základním prospektem společnosti Českomoravská Projektová IX a.s., IČO: 29505925, se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30661 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2026/130153/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00328/CNB/653 ze dne 15.7.2026, které nabylo právní moci dne 15.7.2026 (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 v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: www.cmpix.cz.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 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.cmpix.cz a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění jeho případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také shrnutí Emise dluhopisů.

Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 15.7.2027 včetně. Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 15.7.2027, 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.cmpix.cz.

Dluhopisy jsou vydávány jako dvanáctá emise v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 3.500.000.000,- CZK (*slovy: tři miliardy pět set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s dobou trvání dluhopisového programu 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, jak je tento pojem definován níže) ode dne schválení dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 7.7.2026 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 5. „*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 2. „*Rizikové faktory*“ Základního prospektu. Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 24.11.2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti, mimo jiné 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.

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

ODDÍL 1 ÚVOD OBSAHUJÍCÍ UPOZORNĚNÍ

1.1.	**Název cenných papírů:** ČMP IX – XII 6,50-7,50/30-33 **ISIN:** CZ0003589665
1.2.	**Emitent:** Českomoravská Projektová IX a.s., IČO: 29505925, společnost se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika, LEI: 3157004UK184O7LC7Y88. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 100 656 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@cmpix.cz.
1.3.	**Základní prospekt schválila:** Základní prospekt byl schválen ČNB jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zákona 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. 2026/130153/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00328/CNB/653 ze dne 15.7.2026, které nabylo právní moci dne 15.7.2026.
1.5.	**Upozornění** Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že 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. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

ODDÍL 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVI

2.1.	**Kdo je emitentem cenných papírů?** Emitentem cenných papírů je společnost Českomoravská Projektová IX a.s., IČO: 29505925, se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, Česká republika, pod sp. zn. B 30661, LEI: 3157004UK184O7LC7Y88, 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, 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 vydávaní Emisí dluhopisů. Klíčovou činností Emitenta tak je realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů k poskytování financování (formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku) společnostem, které jsou součástí podnikatelského seskupení tvořeného společností Českomoravská Nemovitostní a.s., IČO: 05142202, se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24261 (dále jen „**Ručitel**“), a společnostmi Ručitelem přímo či nepřímo ovládanými (dále jen „**Skupina**“). Nejpravděpodobnějšími příjemci peněžních prostředků od Emitenta budou společnosti ČMN RE I a.s., se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, IČO: 065 94 191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24177 a ČMN RE III s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, IČO 09639110, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 339462. Obě tyto společnosti již přímo či nepřímo provedly většinu nemovitostních akvizicí Skupiny a jejich jedinou činností je přímé či nepřímé držení a správa nemovitostních společností. Vlastníkem akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi je Ručitel. Skutečnými vlastníky Ručitele a dalších společností patřících do Skupiny,

	včetně Emitenta, jsou Ing. et Ing. Radek Stacha, nar. dne 28.11.1987, pracovní adresa Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Radek Stacha**“), a Ing. Mgr. Josef Eim, nar. dne 5.4.1984, pracovní adresa Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Josef Eim**“). Klíčovými výkonnými řediteli Emitenta jsou členové správní rady Emitenta, pánové Radek Stacha a Josef Eim. Audit mezitímní účetní závěrky Emitenta za období od 30.4.2026 do 30.4.2026 provedla společnost BDO Audit s.r.o., IČO: 45314381, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 018, statutární auditor a odpovědná osoba Ing. Lucie Johaníková, evidenční číslo KA ČR 2342, pracovní adresa V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, Česká republika.
2.2.	**Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?** Emitent vznikl ke dni 30.4.2026 a k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek proto vyhotovil pouze auditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 30.4.2026 do 30.4.2026. Klíčové finanční informace z této auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících CZK: **ROZVAHA** k 30.4.2026 Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus peněžní prostředky): -2.000 Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/celkový vlastní kapitál): - **VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY** k 30.4.2026 Provozní výsledek hospodaření (+/-): - **PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH** k 30.4.2026 Čistý peněžní tok z provozní činnosti: - Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti: - Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti: 2.000
2.3.	**Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?** <u>Riziko nově založené společnosti</u> Emitent je nově založenou společností, která vznikla dne 30.4.2026. 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 ani jeho dosavadní činností. 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 obchodní plán Emitenta povede k zajištění dostatku prostředků k uhrazení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů. Obchodní plán Emitenta se přitom může ukázat jako nedostatečně výdělečný, což může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů. <u>Riziko neznalosti konkrétních příjemců financování a realizovaných projektů</u> Budoucí činnost Emitenta bude spočívat zejména v poskytování financování společnostem v rámci Skupiny formou úvěrů, zápůjček nebo na základě jiného podobného závazku, a to z prostředků získaných Emitentem z Emisí dluhopisů. Emitent k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek neurčil, které společnosti ve Skupině budou příjemci takového financování. V rámci Skupiny současně nebylo k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek určeno, k úhradě kterých provozních, investičních či jiných 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 splnit jeho dluhy z Dluhopisů.

	<u>Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině včetně rizika ztráty klíčového personálu</u> Emitent plánuje finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů využít k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté získané prostředky použije pro financování svých provozních, investičních, obchodních a jiných výdajů. Splácení dluhů úvěrované společnosti ve Skupině vůči Emitentovi je poté částečně závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ve Skupině, které Emitent uvedené financování poskytne. 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 ke splnění svých dluhů z Dluhopisů. Společnosti Skupiny, kterým budou s největší pravděpodobností finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů poskytnuty (tedy společnosti ČMN RE I a.s. a ČMN RE III s.r.o., jak je blíže rozvedeno v podkapitole 9.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny a další projekty*“ Základního prospektu), jsou současně financovány z předchozích dluhopisových emisí dalších společností Skupiny. Nutnost splácet tyto závazky takovými dalšími společnostmi ze Skupiny, kterým Emitent poskytne prostředky získané Emisemi dluhopisů, tak ovlivní i schopnost Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů. K 31.12.2025 operovala Skupina s celkovým zadlužením na úrovni 10,5 mld. Kč (91 % konsolidované bilanční sumy). Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině v současnosti působí na realitním trhu, působí na ně zejména rizika spojená s realitním trhem, primárně s českým trhem s komerčními nemovitostmi, tj. kancelářskými prostory a maloobchodními prostory. Uvedené trhy jsou vysoce konkurenční a je na nich relevantní řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Závislost Emitenta na činnosti dalších společností ve Skupině přináší i riziko ztráty klíčového personálu, zejména s ohledem na závislost Emitenta na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Skupiny, kde Emitenta může potenciálně významně nepříznivě ovlivnit i ztráta klíčového personálu a další provozní rizika dalších společností ve Skupině. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů. <u>Střet zájmů</u> Emitent i veškeré společnosti ve Skupině budou mít stejné ovládající osoby, a to pány Radka Stachu a Josefa Eima, kteří jsou zároveň jedinými členy správní rady Emitenta a nyní působí a budou s největší pravděpodobností působit také ve statutárních orgánech prakticky všech společností ze Skupiny. V situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radka Stachy a/nebo pana Josefa Eima, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. <u>Zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnosti Skupiny</u> Trh, na kterém Skupina působí, je významně ovlivněn makroekonomickými faktory. K datu vyhotovení těchto Konečných podmínek není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro Skupinu nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména, nikoliv výlučně, inflace, nezaměstnanost a změny HDP. Přestože Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z dubna 2026[1] očekává mírný růst reálného českého HDP v roce 2026 o 2,1 % a v roce 2027 o 2,4 % (aktuální prognóza ČNB z května 2026[2] předpovídá mírný růst reálného tuzemského HDP v roce 2026 o 2,5 % a v roce 2027 o 2,7 %), nelze vyloučit, že po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dojde k propadu či jiné materiální změně relevantních makroekonomických faktorů, zejména HDP. K takovému propadu může dojít např. v důsledku zavádění cel a tarifů v mezinárodním obchodě, eskalace válečného konfliktu na Ukrajině či v dalších zemích, ale také z jiných (i předem nepředvídatelných) příčin. V krajním případě může v důsledku propadu relevantních makroekonomických faktorů dojít k prudkému poklesu zájmu investorů o investice do nemovitostních projektů typově shodných s nemovitostmi, které mají být pořízeny či financovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, případně k neschopnosti obchodních partnerů společností Skupiny dostát

[1] Viz makroekonomická predikce MF ČR z dubna 2026 dostupná na webu https://mf.gov.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-duben-2026-63634.

[2] Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza.

	jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. Riziko plateb nájemného Přes 99 % tržeb Skupiny plyne z nájemních výnosů a podnikání Skupiny je tak významně závislé 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 zbývající 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 31.3.2026 evidovala Skupina nájemné po splatnosti ve výši 1 % celkových ročních nájemních výnosů.

ODDÍL 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1.	**Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?** Emitent bude emitovat Dluhopisy, ISIN: CZ0003589665, coby korporátní dluhopisy, jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Dluhopisy jsou vydávány v CZK, o jmenovité hodnotě každého Dluhopisu 50.000,- CZK, v počtu 4.000 kusů (v případě vydání Dluhopisů této Emise dluhopisů v její celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200.000.000,- CZK, přičemž Emitent může zvýšit objem Emise dluhopisů až na 400.000.000,- CZK, tj. celkem 8.000 kusů Dluhopisů) a s konečnou splatností dne 31.12.2033. 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. Nesplacená 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, ve znění příslušného Doplňku dluhopisového programu, předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů. Emitent je oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy zcela či částečně 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 zcela nebo částečně 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. 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. Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Výnos Dluhopisů je určen pevnou úrokovou sazbou (tj. jedná se o Dluhopisy s výnosem dle ustanovení § 16 písm. a) Zákona o dluhopisech), stanovenou ve výši 6,5 % p.a. počínaje prvním Výnosovým obdobím a konče Výnosovým obdobím končícím ke Dni výplaty úroků připadajícím na den 15.7.2030, přičemž pro všechna následující Výnosová období se použije úroková sazba ve výši 7,5 % p.a.
3.2.	**Kde budou Dluhopisy obchodovány?** Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému.
3.3.	**Je za cenné papíry poskytnuta záruka?** Ručitel svým ručitelským prohlášením ze dne 7.7.2026 (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) ve smyslu

ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů. Ručitelské prohlášení definuje pojem Zajištěné dluhy jako veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníku dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů (tj. veškerých 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 3.750.000.000,- CZK (slovy: *tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých*) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství.

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, 110 00 Praha 1, LEI: 31570038I9ER1ILGEP05. Ručitel je holdingovou společností zajišťující realitní holding zaměřený na komerční budovy (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech.

Níže jsou uvedeny klíčové finanční informace z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2025, auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, a auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, a to v celých tisících CZK:

ROZVAHA

	k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus peněžní prostředky)	9.794.182	9.754.364	6.715.964
Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/celkový vlastní kapitál)	9,75525	10,04952	7,73216

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

	k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	171.287	125.432	58.208

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

	k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1.419.045	-1.261.706	-287.287
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1.762.561	-1.267.818	-117.197
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	354.451	2.357.192	587.299

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

<u>Závislost Ručitele na podnikání společností ve Skupině</u>

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel je holdingovou společností zastřešující realitní holding zaměřený zejména na vlastnictví a správu komerčních budov (Skupinu). Náplní činnosti Ručitele je tak koordinace, řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny. Ručitel plní důležitou roli také při uzavírání smluv s jednotlivými společnostmi Skupiny, zejména smluv o správě majetku, o financování, zprostředkovatelských smluv a smluv o projektovém řízení. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou tak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, tj.

	rizika vztahující se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 2.1 „*Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společnostem ve Skupině*“ Základního prospektu, představují také reálné riziko pro Ručitele, a to ve vztahu téměř ke všem společnostem ze Skupiny. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů 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. Riziko dalšího dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele 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 dalším spřízněným a/nebo třetím osobám. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení či 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 dalšího 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. Změna struktury Ručitele 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.
3.4.	**Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?** Riziko nesplacení 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 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. Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem 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 či jiných dluhových cenných papírů mimo tohoto Dluhopisového programu, včetně případného 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 dalšího dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta tak roste riziko, že pohledávky z Dluhopisů se mohou stát fakticky nedobytnými. Riziko inflace Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že na Dluhopisy se nevztahuje žádná inflační doložka. Reálná hodnota investice do Dluhopisů tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Míra inflace v české ekonomice by podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z dubna 2026[3] měla v roce 2026 dosáhnout hodnoty 2,5 % a v roce 2027 by mohla dosáhnout hodnoty

[3] Viz makroekonomická predikce MF ČR z dubna 2026 dostupná na webu https://mf.gov.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-duben-2026-63634.

	2,8 %. Predikce ČNB předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2026 ve výši 2,2 %, v roce 2027 ve výši 2,4 %.[4] Pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Neexistence ustálené rozhodovací praxe K realizaci zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení doposud není k dispozici ustálená rozhodovací praxe českých soudů. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud rozhodující o žalobě Vlastníka dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z ručitelského prohlášení Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 7. „*Ručitelské prohlášení*" Základního prospektu, 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 v Ručitelském prohlášení, 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. Omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 3.750.000.000,- Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých) 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. Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů 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. Vlastníka Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nestanoví-li tak příslušný Doplněk dluhopisového programu, je nominální úroková sazba stanovená v Doplňku dluhopisového programu pro příslušnou emisi Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 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.

ODDÍL 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

4.1.	**Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do Dluhopisů?** 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 26.11.2026 do 15.7.2027 (včetně), ledaže Emitent v souladu s těmito Konečnými podmínkami po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek prodlouží lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, tj. v případě schválení a uveřejnění Následného základního prospektu případně až do 15.7.2028. Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná 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.cmpix.cz. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, nabízet tuzemským a zahraničním

[4] Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza.

	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. 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. 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 jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisu 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. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 300.000,- CZK. Dalších až 12 % celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů budou činit náklady na distribuci Emise dluhopisů, tj. při vydání Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 200.000.000,- CZK až cca 24.000.000,- CZK a při navýšení objemu Emise dluhopisů na 400.000.000,- CZK až cca 48.000.000,- CZK. Čistý výtěžek Emise dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise dluhopisů. Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
4.2.	**Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?** Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná Emitentem.
4.3.	**Proč je tento prospekt sestavován?** Emitent vyhotovil Základní prospekt a tyto Konečné podmínky pro účely veřejné nabídky Dluhopisů. Emitent očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise dluhopisů ve výši 200.000.000,- CZK získá celkem cca 185.700.000,- CZK, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při navýšeném objemu Emise dluhopisů ve výši 400.000.000,- CZK očekává Emitent výnos ve výši cca 371.700.000,- CZK (vypočteno při středním odhadu nákladů na distribuci Dluhopisů ve výši okolo 7 % 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. S ohledem na výše uvedené není Emitent schopen k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek určit, zda bude očekávaný výtěžek veřejné nabídky Emise dluhopisů pro výše navrhované použití dostatečný. Žádná osoba v souvislosti s Emisí dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent působí též v pozici Manažera, Administrátora a Agenta pro výpočty.

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.cmpix.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 popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, je Emitent oprávněn jednostranně změnit podmínky nabídky uvedené v části B „*Informace o veřejné nabídce Dluhopisů*“ tohoto Doplňku dluhopisového programu, a to oznámením zveřejněným na internetových stránkách Emitenta v sekci: „*Pro investory*“ na této adrese: www.cmpix.cz.

Není-li v tomto Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplňku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Důležité upozornění: *Číslování jednotlivých oddílů Doplňku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.*

ČÁST A PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ		
1.	**OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ**	
1.1.	Název Dluhopisů:	ČMP IX – XII 6,50-7,50/30-33
1.2.	ISIN Dluhopisů:	CZ0003589665
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:	200.000.000,- CZK
1.7.	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.
1.8.	Počet Dluhopisů a číslování Dluhopisů, je-li relevantní:	4.000 kusů, v případě navýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů ve smyslu článku 2.1 Emisních podmínek a bodu 1.7 části A těchto Konečných podmínek až 8.000 kusů
1.9.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	CZK
1.10.	Diskontní sazba:	nepoužije se
1.11.	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)

2.	**DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ**	
2.1.	Datum emise:	26.11.2026
2.2.	Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	Od 26.11.2026 do 15.7.2027
2.3.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů
2.4.	Emisní kurz Dluhopisů vydaných / nabízených 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.cmpix.cz.
2.5.	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, včetně možnosti využití telekomunikačních zařízení a elektronické komunikace. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů a komunikaci zabezpečuje Emitent.
2.6.	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 e-mailem nebo telefonicky.
2.7.	Způsob a místo úhrady emisního kurzu Dluhopisů:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 317491063/0300 (IBAN CZ44 0300 0000 0003 1749 1063) 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, 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 Ručitelském prohlášení ze dne 7.7.2026.
4.	**VÝNOSY DLUHOPISŮ**	
4.1.	Úrokový výnos:	pevný
4.2.	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	s pevným úrokovým výnosem
	Úroková sazba:	6,5 % p.a. počínaje prvním Výnosovým obdobím a konče Výnosovým obdobím končícím ke Dni výplaty úroků připadajícím na den 15.7.2030. Pro všechna následující Výnosová období se použije úroková

		sazba ve výši 7,5 % 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 15.12.2026.
	Slosovatelná prémie:	nepoužije se
	Rozhodný den pro slosování:	nepoužije se
	Dny slosování:	nepoužije se
5.	**SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ**	
5.1.	Den konečné splatnosti dluhopisů:	31.12.2033
5.2.	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta předčasně Dluhopisy zcela či částečně (a to i opakovaně) 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 výlučně za podmínek uvedených v článcích 8 a 13.4.1 Emisních podmínek s tím, že Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle první věty druhého odstavce čl. 5.3 Emisních podmínek, budou Emitentem splaceny nejpozději ke dni 15.7.2030 (takový den, vedle jiných dní takto označených v Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), a to na základě písemného oznámení doručeného Emitentovi na adresu Určené provozovny dle první věty druhého odstavce čl. 5.3 Emisních podmínek v období od 1.12.2029 do 31.12.2029.
6.	**PLATBY**	
6.1.	Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	Rozhodným dnem pro výplatu úrokového výnosu je den splatnosti úrokového 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:	31.12.2033
10.	**ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER**	
10.1.	Určená provozovna:	(i) Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika, a (ii) Campus Science Park, budova D, Palachovo nám. 799/5, 625 00, Brno, Česká republika
10.2.	Administrátor:	Činnost Administrátora bude vykonávat Emitent sám.
10.3.	Agent pro výpočty:	Činnost Agenta pro výpočty bude vykonávat Emitent sám.

10.4. Manažer:	Činnost Manažera bude vykonávat Emitent (LEI: 3157004UK184O7LC7Y88) 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 IX a.s., IČO: 29505925, se sídlem Václavské náměstí 806/62, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30661. 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 24.11.2026
	Českomoravská Projektová IX a.s.  Jméno: Ing. Mgr. Josef Eim Funkce: člen správní rady
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne 24.11.2026.

ČÁST B	**INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ**
Podmínky platné pro veřejnou nabídku:	Dluhopisy budou nabízeny formou veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu. Veřejná nabídka bude probíhat výlučně v České republice, a to v období od 26.11.2026 do 15.7.2027 (včetně), ledaže Emitent v souladu s těmito Konečnými podmínkami po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek prodlouží lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, tj. v případě schválení a uveřejnění Následného základního prospektu případně až do 15.7.2028. Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná 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.cmpix.cz. Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem.
Veřejně nabízený objem Dluhopisů:	Celý objem Emise dluhopisů, tedy 200.000.000,- CZK, v případě navýšení objemu Emise dluhopisů způsobem uvedeným v bodě 1.7 části A těchto Konečných podmínek až 400.000.000,- CZK.
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejích případných změn:	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od 26.11.2026 do 15.7.2027 (včetně), 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, tj. v případě schválení a uveřejnění Následného základního prospektu případně až do 15.7.2028.
Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna:	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
Možnost snížení upisovaných částek a způsob náhrady přeplatku:	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 bodu 1.7 části A těchto Konečných podmínek, 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 jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu

	počtu upsaných Dluhopisu 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 deseti (10) 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 e-mailem 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.cmpix.cz.
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	nepoužije se
Popis postupu pro nabízení Dluhopisů, včetně kategorie potenciálních investorů:	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 prováděná Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za

	emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným v bodu 2.4 části A těchto Konečných podmínek.
Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího:	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
Koordinátoři a umisťovatelé nabídky nebo jejích 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 regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, 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 regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému.
Regulované trhy, trhy třetích zemí, 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 regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému.
V případě přijetí k obchodování na regulovaném trhu název a adresa subjektů, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku:	nepoužije se
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 Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent působí též v pozici Manažera, Administrátora a Agenta pro výpočty.

Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky:	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem (i) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky vybraným společnostem ze Skupiny a (ii) financování provozních potřeb Emitenta. S ohledem na výše uvedené není Emitent schopen k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek určit, zda bude očekávaný výtěžek veřejné nabídky Emise dluhopisů pro výše navrhované použití dostatečný. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 300.000,- CZK. Dalších až 12 % celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů budou činit náklady na distribuci Emise dluhopisů, tj. při vydání Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 200.000.000,- CZK až cca 24.000.000,- CZK a při navýšení objemu Emise dluhopisů na 400.000.000,- CZK až cca 48.000.000,- 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 200.000.000,- CZK bude čistý výtěžek Emise dluhopisů roven celkem cca 185.700.000,- CZK, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při navýšeném objemu Emise dluhopisů ve výši 400.000.000,- CZK bude čistý výtěžek Emise dluhopisů roven celkem cca 371.700.000,- CZK (vypočteno při středním odhadu nákladů na distribuci Dluhopisů ve výši okolo 7 % celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů). Celý výtěžek Emise dluhopisů bude použit k výše uvedeným účelům
Poradci:	Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek.
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	Některé informace uvedené v těchto Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a v míře, ve které je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Zdrojem informací pocházejících od třetích stran uvedených v těchto Konečných podmínkách jsou: (i) Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z dubna 2026, dostupná na webu https://mf.gov.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-duben-2026-63634, a (ii) průběžně aktualizované prognózy ČNB, dostupné na webu https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza.

EMITENT

Českomoravská Projektová IX a.s.
Václavské náměstí 806/62
110 00 Praha 1
Česká republika

RUČITEL

Českomoravská Nemovitostní a.s.
Václavské náměstí 806/62
110 00 Praha 1
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

BBH, advokátní kancelář, s.r.o.
Klimentská 1207/10
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

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