

DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.
ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 50.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen dne 1. listopadu 2021 společností **DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.**, se sídlem Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 119 68 478, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 125603 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku **50.000.000 Kč** (slovy: padesát milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky či přijaty k obchodování na regulovaném trhu, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též doplňující informace, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Doplňující informace**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení ČNB v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Konečné podmínky budou Emitentem uveřejněny na webových stránkách <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „*Pro investory*“.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na trh organizovaný Burzou cenných papírů Praha, a. s. (dále také jen „**BCPP**“), případně na jiný regulovaný trh cenných papírů, který by trh BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

Dluhopisy budou vydávány na základě veřejné nabídky a budou nabízeny investorům v České republice a ve Slovenské republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v dalších zemích, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby

v České republice a Slovenské republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky, případně Slovenské republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů z dluhopisů (blíže viz kap. Zdanění v České republice a Zdanění ve Slovenské republice).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 20. ledna 2022.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2022/009207/CNB/570 ke sp.zn. S-Sp-2022/00002/CNB/572 ze dne 25. ledna 2022, které nabylo právní moci dne 28. ledna 2022. ČNB je příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu dle Nařízení o prospektu. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. V souvislosti s veřejnou nabídkou ve Slovenské republice budou Základní prospekt a příslušné Konečné podmínky přeloženy do slovenského jazyka a společně s potvrzením ČNB o schválení Základního prospektu notifikovány Národní bance Slovenska.

Tento Základní prospekt pozbude platnosti po uplynutí dvanácti měsíců od právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu, tj. dne 28. ledna 2023. Emitent upozorňuje investory, že povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje požadavky Nařízení o prospektu na úplnost, soudržnost a srozumitelnost informací v prospektu. Rozhodnutí ČNB neposuzuje kvalitu dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. ČNB zejména neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Investoři by proto měli sami zvážit vhodnost své investice do Dluhopisů.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Prováděcí nařízení o prospektu**“). Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY).

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposledy uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v kapitolách DEVIZOVÁ REGULACE, VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ, Zdanění v České republice a Zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení, či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto

Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy a, v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP, také v souladu s burzovními pravidly, uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, Konečné podmínky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.

Informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v Základním prospektu, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB, ledaže jde o informace začleněné do Základního prospektu formou odkazu (srov. kap. 7 tohoto Základního prospektu).

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Dluhopisy mohou být vázány na index ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen „**Nařízení o indexech**“). V takovém případě budou Konečné podmínky ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech.

OBSAH PROSPEKTU

1.	OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU	7
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY	8
2.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	9
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	19
3.	PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	24
3.1	PODMÍNKY NABÍDKY	24
3.2	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	25
4.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	26
4.1	OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	26
4.2	DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	29
4.3	STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ	29
4.4	PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA	30
4.5	VÝNOS	31
4.6	SPLACENÍ DLUHOPISŮ	33
4.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	34
4.8	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	37
4.9	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	40
4.10	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ	40
4.11	PROMLČENÍ	42
4.12	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT	42
4.13	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	43
4.14	OZNÁMENÍ	47
4.15	ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK	47
4.16	DEFINICE	47
5.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	50
6.	INFORMACE O EMITENTOVÍ	62
6.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	62
6.2	SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	62
6.3	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	62
6.4	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	62
6.5	RIZIKOVÉ FAKTORY	64
6.6	ÚDAJE O EMITENTOVÍ	64
6.7	PŘEHLED PODNIKÁNÍ	65
6.8	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	70
6.9	INFORMACE O TRENDECH	73
6.10	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	86
6.11	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	86
6.12	HLAVNÍ SPOLEČNÍCI	87
6.13	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA ..	88
6.14	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	88
6.15	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	88
6.16	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	88
6.17	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	89
7.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	91
8.	DEVIZOVÁ REGULACE	92
9.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	93
10.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	94

ADRESY	95
PŘÍLOHA Č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG TELCO 5G A.S. PODÍL K 20. LEDNU 2022	96
PŘÍLOHA Č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 20. LEDNU 2022	100

1. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let. Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky či přijaty k obchodování na regulovaném trhu, připraví Emitent Konečné podmínky, které budou kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též Doplnující informace a které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kap. 5 tohoto Základního prospektu. Níže je uvedena základní charakteristika Dluhopisů, která bude pro jednotlivé Emise dluhopisů doplněna v Doplněku dluhopisového programu.

Emitent:	DRFG ProjectBond Investment I s.r.o. , se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 119 68 478, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 125603
Administrátor, agent pro výpočty:	Činnosti administrátora a agenta pro výpočty zajišťuje Emitent, není-li v Doplněku dluhopisového programu uvedena jiná osoba.
Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:	50.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v měně EUR.
Doba trvání Dluhopisového programu:	10 let od zřízení Dluhopisového programu, tj. ode dne 1. listopadu 2021
Splatnost Dluhopisů:	Bude určena v Doplněku dluhopisového programu.
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK) nebo v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné.
Způsob stanovení výnosu:	Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Doplněku dluhopisového programu. Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů: <ul style="list-style-type: none"> (i) Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu. Úroková sazba může být v Doplněku dluhopisového programu určena pro každé výnosové období zvlášť; (ii) Variabilní úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny variabilní úrokovou sazbou, která bude pro jednotlivá výnosová období stanovena jako součet referenční sazby a marže. Referenční sazba a marže budou stanoveny v Doplněku dluhopisového programu. Jako referenční sazba může být použita sazba PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate) nebo sazba EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate), případně jiná sazba, přičemž takovouto jinou sazbou může být pouze úroková sazba používaná pro úročení úvěrů poskytovaných na mezibankovním trhu, která pochází z veřejně přístupného zdroje a kterou

	<p>mohou Emitent i Vlastníci Dluhopisů ověřit, avšak nemohou ji jakkoliv přímo ovlivnit. Způsob, jakým bude výše referenční sazby určena pro jednotlivá výnosová období, je uveden v Emisních podmínkách;</p> <p>(iii) Dluhopisy na bázi diskontu – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyt.</p>
Výnosové období:	Výnosové období bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.
Podoba a forma Dluhopisů:	<p>Podoba a forma Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry nebo jako imobilizované cenné papíry (tzv. sběrné dluhopisy).</p> <p>Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Sběrné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.</p> <p>Emitent může vydávat i Dluhopisy amortizované, u nichž je jmenovitá hodnota splácená po částech.</p>
Způsob vypořádání obchodu s Dluhopisy:	<p>V případě listinných Dluhopisů bude způsob pro předání Dluhopisů investorovi uveden v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>V případě sběrných Dluhopisů dojde k převodu podílu na sběrném Dluhopisu registrací tohoto převodu v evidenci osob podílejících se na sběrném Dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu.</p>
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.
Omezení převoditelnosti:	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent rizikové faktory specifické pro něj nebo Dluhopisy, které jsou významné pro přijetí investičního rozhodnutí a které jsou Emitentovi známy ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Rizikové faktory se týkají zejména schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů nebo jsou jinak významné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku tohoto Prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi známy, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepovažuje za podstatné.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem a jeho dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Prospektu a jeho dodatcích, by měly být před

rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem Dluhopisů.

Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích a podkategoriích od nejvýznamnějších pro nejméně významné.

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Emitent je součástí skupiny DRFG („Skupina“), přičemž mateřskou společností hlavní části Skupiny je společnost DRFG a.s., IČO: 282 64 720, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „DRFG a.s.“ nebo „Mateřská společnost“). Součástí hlavní části Skupiny je i tzv. realitní divize Skupiny, která je tvořena společnostmi, které se v rámci Skupiny zabývají podnikáním v oblasti realit a realitního developmentu (dále jen „Projektové společnosti“). Mateřskou společností Realitní divize je společnost DRFG Real Estate s.r.o., IČO: 037 68 775, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno. Vedlejší část Skupiny je tvořena společností DRFG Telco 5G a.s., IČO: 071 02 470, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „DRFG Telco 5G a.s.“), tzv. telekomunikační divizí Skupiny, která je tvořena společnostmi, které se zabývají podnikáním v odvětví telekomunikací (dále jen „Telekomunikační divize“) a dalšími společnostmi. Mateřskou společností Telekomunikační divize je společnost DRFG TELCO s.r.o., IČO: 031 05 849, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno. Z pohledu Emitenta a jeho hospodářské činnosti existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Emitenta, jeho budoucí hospodářské výsledky a jeho schopnost v budoucnu vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

2.1.1 Rizika vztahující se k podnikání Emitenta

2.1.1.1 Úvěrové riziko

Emitent je nově vzniklou společností (do obchodního rejstříku byl zapsán dne 25. října 2021), jejímž účelem je realizace Dluhopisového programu a následné poskytování financování formou úvěrů či zápůjček Projektovým společností ve Skupině, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společností. Hlavní předpokládanou činností Emitenta tak bude poskytování financování Projektovým společností ve Skupině (tedy vstupování do úvěrových vztahů v pozici věřitele), resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, zejména společností uvedených v čl. 6.8.1.4, a hlavním předpokládaným zdrojem příjmů Emitenta budou splátky úvěrů či zápůjček od Projektových společností ze Skupiny. Úvěry či zápůjčky Projektových společností ze Skupiny poskytnuté či nabyté Emitentem budou obvykle podřízené souvisejícímu bankovnímu financování Projektové společnosti. S touto plánovanou činností Emitenta je spojeno úvěrové riziko, tj. riziko, že druhá strana příslušné transakce (jiná společnost ze Skupiny jako příjemce financování) nebude jednat podle ustanovení a podmínek uzavřené smlouvy o úvěru nebo zápůjčce (zejména že nesplní svůj závazek k vrácení úvěru nebo zápůjčky a zaplacení úroku), a tím způsobí Emitentovi finanční ztrátu. Ačkoli Emitent bude poskytovat financování z výtěžku Dluhopisů pouze v rámci Skupiny, ani za těchto okolností nemůže Emitent vyloučit, že některý příjemce financování nebude (z jakýchkoli důvodů) jednat dle uzavřené smlouvy a způsobí Emitentovi finanční ztrátu. V takovém případě by mohlo dojít k výpadku příjmů Emitenta, které Emitent plánuje použít na úhradu svých dluhů z Dluhopisů. Úvěrové riziko, kterému bude Emitent z podstaty své plánované činnosti vystaven, tak může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.1.2 Riziko růstu objemu dluhopisového financování Emitenta

Emitent bude z titulu Dluhopisového programu dlužníkem dluhů z Dluhopisů vůči vlastníkům těchto Dluhopisů, přičemž Emitent předpokládá, že tyto dluhy budou představovat podstatnou část jeho celkového zadlužení. Emitent vzhledem ke své znalosti dosavadní činnosti Skupiny nemůže vyloučit, že v budoucnu dojde k expanzi Skupiny (např. vstup Skupiny na nové trhy, investice do nových projektů a společností, rozšíření předmětu činnosti Skupiny nebo i samotného Emitenta), v jejímž důsledku nebo v souvislosti s níž bude potřeba, aby se Emitent stal dlužníkem dalšího dluhového financování z cizích zdrojů (vedle financování z Dluhopisů).

Typicky může jít o přijetí úvěru od banky nebo jiné finanční instituce nebo od jiné společnosti v rámci Skupiny, a to zejména např. na financování zvýšených nákladů souvisejících s rozšířením předmětu činnosti Emitenta nebo jeho investic. Emitentovi je přitom známo, že v rámci expanzí Skupiny, k nimž došlo v minulosti, k takovému nárůstu objemu dluhového financování u společností ze Skupiny standardně docházelo.

Růst objemu dluhového financování Emitenta může vést k jeho platební neschopnosti nebo předlužení. V rámci případného insolvenčního řízení by v takovém případě byly pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k takovému nárůstu objemu dluhového financování nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.1.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření Projektových společností ve Skupině a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů či zápůjček poskytnutých nebo nabytých Emitentem včas a v plné výši. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Emitent má k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu k dispozici likvidní prostředky v následující výši:

- peněžní prostředky v hotovosti: 0,- Kč;
- peněžní prostředky na účtech: 465.300,- Kč;
- krátkodobé pohledávky: 0,- Kč;

Výše krátkodobých závazků Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí: 0,- Kč.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.1.4 Riziko neznalosti konkrétních úvěrovaných protistran a projektů

Plánovaná činnost Emitenta bude zahrnovat poskytování financování formou úvěrů či zápůjček Projektovým společnostem ve Skupině, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společnostem ze Skupiny. Emitent nedokáže s dostatečnou přesností určit, které Projektové společnosti ze Skupiny budou dlužníky Emitenta. Emitent dále k datu vyhotovení Základního prospektu nemá detailní znalost o projektech či účelech, které budou z těchto úvěrů či zápůjček Projektovým společnostmi ze Skupiny financovány. Nelze tak přesně usoudit, jaké výsledky hospodaření a finanční kondici budou mít Projektové společnosti ze Skupiny, jimž Emitent poskytne úvěr či zápůjčku, resp. jimž byl nebo bude poskytnut úvěr nebo zápůjčka od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů budou závislé na finanční a hospodářské situaci financovaných Projektových společností ze Skupiny a jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Případné snížení finanční výkonnosti Projektových společností ze Skupiny, a to zejména těch, jež by přijaly úvěr či zápůjčku od Emitenta, resp. jimž byl nebo bude poskytnut úvěr nebo zápůjčka od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může vést k snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.1.5 Ovlivnění obchodní a investiční aktivity Emitenta a společností ze Skupiny Emitenta v důsledku šíření COVID-19

V souvislosti se šířením COVID-19 Emitent a společnosti ze Skupiny přijali řadu preventivních opatření s cílem eliminovat operační rizika a zabezpečit chod svých podnikatelských aktivit. Riziko je dále snižováno výraznou segmentovou i regionální diverzifikací podnikatelských aktivit společností ze Skupiny Emitenta. Další výrazné rozšíření COVID-19 v rámci Česka, Evropy a celého světa však může představovat pro Emitenta a společnosti ze Skupiny Emitenta značné riziko v případě, že se ekonomika České republiky, Evropy, resp. celého světa dostane do fáze zdlouhavé recese. Ekonomický pokles může mít značné negativní efekt na segmenty, ve kterých

Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta podnikají. Ten mívá podobu snížení soukromé spotřeby a korporátních investic a zároveň zvýšení míry nezaměstnanosti a může proto negativně ovlivnit hospodářské výsledky společností ze Skupiny Emitenta. Pokud by takové Projektové společnosti byly dlužníky z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníky z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto Projektových společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Pandemie COVID-19 však doposud neměla na tuzemské aktivity realitní části Skupiny Emitenta z finančního pohledu výrazný dopad. V rámci Retail Parku Královo pole v Brně došlo v letech 2019 a 2020 meziročně k nárůstu nájemného o 6,6 % způsobeného zejména získáním nových nájemců. Mimo domácí trh vlastnila Skupina Emitenta šest retailových nemovitostí v Polsku, které postupně získala v letech 2019 a 2020. Série lockdownů zavedených polskou vládou na zmírnění šíření viru COVID-19 měla negativní dopad na výnosy těchto aktiv. Ztráta z ušlého nájemného a dalších služeb těchto polských aktiv činila za rok 2020 14,4 mil. Kč a za rok 2021 5,9 mil. Kč. Avšak i přes série lockdownů byl propad obsazenosti těchto nemovitostí minimální, kdy došlo v roce 2020 meziročně ke snížení o 1 p.b. na 89 % a v roce 2021 se naopak podařilo pronajmout velkou část volných jednotek a navýšit tak obsazenost na 97 %.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.1.6 Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je společnost DRFG a.s., kterou nepřímo ovládá pan David Rusňák, pan Roman Řezníček a pan JUDr. Pavel Fráňa.

Pan David Rusňák drží nepřímo 49,875 % na hlasovacích právech a 50,0625 % na základním kapitálu DRFG a.s., pan Roman Řezníček drží nepřímo 24,9375 % na hlasovacích právech a 23,75 % na základním kapitálu DRFG a.s. a pan JUDr. Pavel Fráňa drží nepřímo 24,9375 % na hlasovacích právech a 23,75 % na základním kapitálu DRFG a.s. Konečnými vlastníky a osobami ovládajícími DRFG a.s., resp. Emitenta jsou tak pan David Rusňák, pan Roman Řezníček a pan JUDr. Pavel Fráňa, kteří společně přímo či prostřednictvím jiných společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG a.s., resp. Emitenta a které jsou s ohledem na vzájemná smluvní ujednání osobami, které jednají ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK.

Jak je blíže uvedeno v čl. 6.8.1.1, minoritním akcionářem DRFG a.s. je i DRFG Friends & Family a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 071 02 488, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 7947 (dále jen „**DRFG Friends & Family**“), která vlastní akcie odpovídající podílu 5 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG a.s. Minoritní podíl v DRFG Friends & Family na jejím základním kapitálu a hlasovacích právech v případech stanovených zákonem nebo stanovami s prioritním právem na výplatu dividendy vlastní i tzn. prioritní akcionáři DRFG Friends & Family, mezi které patří i pan David Rusňák. Za konečného vlastníka Emitenta se však prioritní akcionáři DRFG Friends & Family kromě pana Davida Rusňáka nepovažují, neboť nedrží v DRFG a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25%.

Případná změna vlastnické struktury Emitenta může mít vliv na změnu podnikatelské strategie a cílů Emitenta.

Emitent v tomto ohledu upozorňuje na potencionální možnost, že od 1. února 2022 se za konečného vlastníka Mateřské společnosti a osobu ovládající Mateřskou společnost bude považovat pouze pan David Rusňák, který prostřednictvím svých společností bude držet více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti. Je možné, že od 1. února 2022 se již za konečného vlastníka nebudou považovat pan Roman Řezníček, pan JUDr. Pavel Fráňa ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nebudou držet v Mateřské společnosti podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 %.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.1.7 Riziko potencionálního střetu zájmů mezi konečnými vlastníky Emitenta, Emitentem a vlastníky Dluhopisů

Vzhledem k tomu, že koneční vlastníci Emitenta jsou zároveň konečnými vlastníky Mateřské společnosti Emitenta a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák je statutárním

orgánem Emitenta i Mateřské společnosti Emitenta, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie Mateřské společnosti Emitenta nebo společností ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch Mateřské společnosti Emitenta, resp. konečných vlastníků Emitenta a ostatních společností ze Skupiny, spíše než ve prospěch Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.2 Rizika v odvětví realit a realitního developmentu

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček Projektovým společnostem ze Skupiny, resp. nabytím pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společnostem ze Skupiny. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, resp. která takový úvěr nebo zápůjčku obdržela nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent jí jako pohledávku nabude, prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury¹ (což se týká především Mateřské společnosti Emitenta, společnosti DRFG, a.s., jež je členem Skupiny).

Splácení poskytnutého úvěru či zápůjčky Projektových společností ze Skupiny je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétní Projektové společnosti ze Skupiny. Emitent je tak nepřímo vystaven i rizikům podnikání Projektových společností ze Skupiny, neboť Emitent ze splácení dluhů Projektových společností ze Skupiny z poskytnutých úvěrů a zápůjček bude získávat peněžní prostředky, které použije na splácení svých dluhů z Dluhopisů.

Projektové společnosti ze Skupiny, jimž Emitent zamýšlí poskytovat financování z výtěžku emisí Dluhopisů, resp. které již úvěr nebo zápůjčku obdržely nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude, působí v odvětví realit a realitního developmentu. Rizika podnikání v tomto odvětví, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

2.1.2.1 Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě rozsáhlé výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní závazná stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. Toto riziko je nutno akcentovat i v kontextu nové podoby stavebního zákona, jenž značně centralizuje stavební úřady a vyvolává oprávněné obavy z dopadů na délku povolovacího procesu.

Skupina Emitenta se ve své realitní činnosti zaměřuje především na výstavbu rezidenčních, logistických a maloobchodních nemovitostí, které již získaly stavební povolení. Z toho vyplývá, že toto riziko je pro činnost Skupiny Emitenta omezené. Avšak v případě tzv. redevelopment, který však tvoří menší procento projektů Skupiny, ho Emitent považuje za významné.

Rovněž existuje riziko v souvislosti s krizí COVID-19, resp. efektem zahlcením státní a veřejné administrativy. Riziko spočívá v pomalé reakci (přesahující zákonem stanovené lhůty) dotčených orgánů veřejné správy při vydávání stavebních povolení, kolaudačních rozhodnutí apod. v případě přestaveb maloobchodních nemovitostí.

V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti pro příslušnou Projektovou společnost ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí splnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

¹ Kapitálovou strukturou podniku se v ekonomii rozumí struktura zdrojů (původ, pramen), z nichž majetek podniku vznikl. Statický pohled k určitému datu na tyto zdroje a jejich strukturu poskytuje pravá strana bilance, označována jako pasiva (vlastní kapitál a cizí zdroje).

2.1.2.2 Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavatelem, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. V souvislosti s rychlým růstem cen, případně i problémy s dostupností stavebního materiálu se můžou vyskytnout problémy v dodavatelském řetězci, v důsledku čehož může dojít k posunu termínů výstavby, nebo ohrožení plánované profitability projektu.

Vlastnictví nemovitosti, zejm. obchodních center v portfoliu Skupiny, je dále spojeno s využíváním služeb třetích stran (odvoz odpadu, správa nemovitosti, revize a kontroly technických zařízení apod.). Riziko spočívá v neschopnosti trhu v daném místě poskytnout určitou službu, což prodlužuje hledání adekvátního dodavatele a může mít potažmo vliv i na cenu poptávané služby.

Toto riziko je tak rovněž spojeno s nepredikovaným a nepredikovatelným nárůstem nákladů podnikatelských a investičních činností Projektových společností ze Skupiny Emitenta. Skupina dlouhodobě plánuje náklady na údržbu, správu a opravy nemovitostí. Náklady na tyto aktivity mohou překročit očekávané úrovně, což negativně ovlivní hospodaření projektů těchto společností ze Skupiny.

Skupina Emitenta posílila své aktivity ve výstavbě nemovitostí, pro které Skupina Emitenta disponuje nutnými znalostmi, proto je dané riziko pro Emitenta významné.

V souvislosti s výskytem COVID-19 existuje riziko nedostatku zaměstnanců na straně subdodavatelů z důvodu onemocnění COVID-19, případně dočasné uzavření provozu subdodavatele kvůli karanténě. Nelze ani vyloučit zánik některých subdodavatelů v důsledku hospodářské recese způsobené neschopností hradit jejich vlastní závazky.

Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci příslušné Projektové společnosti ze Skupiny, což by mohlo mít negativní vliv na tvorbu zisku společností ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.3 Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojeno riziko vyplývající z jejich nízké likvidity. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. Skupina Emitenta má průměrnou délku akvizičního procesu nemovitosti 3 až 4 měsíce, kdy podstatnou část tohoto procesu tvoří ekonomické, technické a právní due diligence a následně samotné vyjednání a uzavření transakční dokumentace. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, lze očekávat obdobný akviziční proces a jeho délku ze strany potenciálního kupujícího a tato skutečnost může narušit obchodní plán příslušných Projektové společnosti ze Skupiny a v krajních případech může rovněž negativně ovlivnit výnosnost celého projektu. To může mít negativní vliv na hospodářský výsledek příslušné Projektové společnosti ze Skupiny, a pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí může rovněž ovlivnit negativní makroekonomický vývoj (např. v důsledku COVID-19, nebo zvyšování úrokových nákladů na bankovním financování). V jeho případě může mít Skupina Emitenta problém realizovat transakce, co se týče jak prodejů, tak nákupů, což může negativně ovlivnit cash flow společností ve Skupině. Emitent toto považuje za relevantní specifické riziko. To vše může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.4 Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud příslušná Projektová společnost ze Skupiny správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci příslušné Projektové společnosti ze Skupiny. Toto platí pro všechny typy nemovitostí, do kterých Skupina investuje, tady maloobchod, logistika a výroba, rezidenční nemovitosti. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Činnost Skupiny Emitenta je primárně soustředěna na Českou republiku, Polsko a Slovensko, z čehož plynou pro Emitenta potenciální rizika v souvislosti s nízkou mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru. Na druhou stranu je portfolio diverzifikováno jak v rámci výnosu jednotlivých nemovitostí, tak v rámci geografické expozice, kdy Skupina Emitenta klade velký důraz na detailní znalost všech potencionálních lokalit v České republice, Polsku a Slovensku, ve kterých jsou provozovány nemovitosti s výnosovým potenciálem. Z pohledu zdanění investic má Česká republika podepsány výhodné smlouvy o zamezení dvojitého zdanění s Polskem i Slovenskem, nicméně to nevylučuje negativní změnu zdanění nemovitostí ve státech, kde Skupina působí. Lokálně výrazným rizikem v souvislosti s COVID-19 je umístění nemovitostí v lokalitě kompletně uzavřené kvůli karanténě nebo v lokalitě, kde dochází k omezení provozu nemovitostí. Zde však Emitent předpokládá dočasnost tohoto rizika a rovněž jeho minimalizaci v důsledku výrazné regionální diverzifikace nemovitostí ve Skupině Emitenta.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.5 Riziko pohybu cen nemovitostí

Projektové společnosti ze Skupiny investující do nemovitostí podstupují tržní riziko pohybu cen nemovitostí.

Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta, které nakupují nemovitosti, využívají též bankovní financování. Objem tohoto financování je závislý na tržní hodnotě nemovitostí a příjmu z těchto nemovitostí umožňující splácet bankovní financování. Významný pohyb v tržní ceně nemovitostí má přímý dopad na možnosti financování činnosti společností ve Skupině Emitenta, tím pádem i na cash flow a tedy na schopnost těchto společností ze Skupiny splácet své závazky.

Nemovitosti ve vlastnictví Projektových společností ze Skupiny jsou vystaveny pohybu tržních cen. Kapitalizační míra (tj. diskontní faktor), kterou se oceňují nemovitosti, je odvozena od porovnatelných transakcí probíhajících na daném trhu, v daném segmentu, v daném čase. V případě neexistence porovnatelných transakcí se přihlíží k úrovním kapitalizační míry na zahraničních trzích při zohlednění diskontu aplikovatelného na nemovitosti v České republice. Pohyb ceny nemovitosti způsobený změnou kapitalizační míry, tj. hodnoty přisuzovaném cash flow, které z nemovitosti plyne, nemá vliv na schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů, nicméně může vést k porušení bankovních kovenantů dotčených společností ze Skupiny.

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu příslušné Projektové společnosti ze Skupiny oproti ceně, která byla touto společností přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.6 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce příslušných nemovitostí v portfoliu Projektových společností ze Skupiny. Skupina Emitenta se z velké části zaměřuje na investice do výnosových nemovitostí, přičemž některé se společností ze Skupin využívají také bankovní financování. Zdrojem krytí svých finančních závazků je nájemné přijaté od fyzických a právnických osob, které si od společností ze Skupiny Emitenta pronajímají prostory. Nájemníci jsou především maloobchodní prodejci se zbožím denní spotřeby (potravin, drogerie, lékárny, elektronika apod.), oblečením či vybavením pro domácnost a zahradu. S ohledem na uvedený specifický segment pro Emitenta vyplývá riziko, že příslušné Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta nebudou schopny najít vhodného nájemce, což může způsobit potíže s jejich cash flow.

V případě rezidenční výstavby riziko spočívá v případném malém zájmu o koupi bytů v daném projektu. Pomalejší prodej bytů může mít za následek pozdější čerpání bankovního úvěru a následně i splacení financování od banky a Emitenta.

V souvislosti s výskytem COVID-19 existuje riziko opětovného uzavření provozů některých nájemců způsobené COVID-19 a negativních důsledků s tím spojených. Tudiž nedostatek maloobchodních prodejců v daných odvětvích může vést k poklesu zájmu o nájem maloobchodních provozních prostor. S výskytem COVID-19 souvisí i riziko poptávky nájemců po snížení nájemného, případně prominutí nájemného za dobu trvání nouzového stavu a omezení jejich provozů. Dalším negativním důsledkem může být neproduhování uzavřených nájemních smluv, případně tlak na snížení nájmu v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků příslušné Projektové společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

V uplynulém roce nečelily společnosti z realitní části Skupiny Emitenta obtížím s hledáním vhodných nájemců, avšak pandemie COVID-19 byla příčinou dočasného uzavření některých nemovitostí jak v České republice, tak v Polsku. Pandemie do určité míry změnila nákupní chování domácností a jejich preferenci směrem na distribuční kanály, které jsou ve vyšší míře orientovány do on-line prostoru.

Pandemie COVID-19 však doposud neměla na tuzemské aktivity realitní části Skupiny Emitenta z finančního pohledu výrazný dopad. V rámci Retail Parku Královo pole v Brně došlo v letech 2019 a 2020 dokonce meziročně k nárůstu nájemného o 6,6 % způsobeného zejména získáním nových nájemců. Mimo domácí trh vlastnila Skupina Emitenta šest retailových nemovitostí v Polsku, které postupně získala v letech 2019 a 2020. Série lockdownů zavedených polskou vládou na zmírnění šíření viru COVID-19 měla negativní dopad na výnosy těchto aktiv. Ztráta z ušlého nájemného a dalších služeb těchto polských aktiv činila za rok 2020 14,4 mil. Kč a za rok 2021 5,9 mil. Kč. Avšak i přes sérii lockdownů byl propad obsazenosti těchto nemovitostí minimální, kdy došlo v roce 2020 meziročně ke snížení o 1 p.b. na 89 % a v roce 2021 se naopak podařilo pronajmout velkou část volných jednotek a navýšit tak obsazenost na 97 %.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.7 Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

Finanční výsledky realitních projektů Projektových společností ze Skupiny závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, stavební náklady, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady.² Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se může nepříznivě projevit v celkové ziskovosti příslušného investičního projektu a v hospodářských výsledcích příslušné Projektové společnosti ze Skupiny.

Při své investiční činnosti v realitním segmentu se Skupina Emitenta zaměřuje na dosahování přiměřené výnosnosti složené z nákladů na pořízení a výnosů z nemovitosti. Skupina Emitenta

² Růst cen stavebnin se zastaví nejdříve v řádu měsíců, možná i let, míní analytici [online]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-cen-stavebnin-se-zastavi-nejdrive-v-radu-mesicu-mozna-i/r~dca2695ef9ea11eb9322ac1f6b220ee8/>

musí udržovat tuto výnosnost v určité výši, aby byla schopna dostát svým závazkům. Tato výnosnost klesá buď v případě růstu pořizovacích nákladů, v případě poklesu výnosů z pronájmů, nebo nižších prodejních cen nemovitostí. V případě poklesu výnosnosti existuje riziko, že dotčené společnosti ze Skupiny Emitenta nebudou schopny dostát svým závazkům.

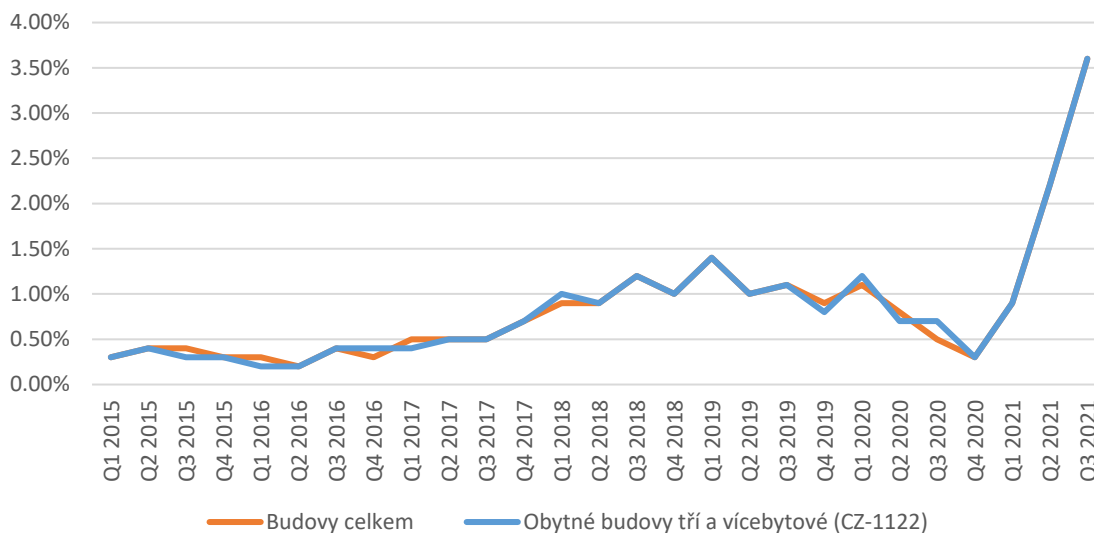
V souvislosti s výskytem COVID-19 existuje riziko uzavření provozů některých dodavatelů služeb kvůli onemocnění COVID-19 a tudíž nedostatek specializovaných firem v daném odvětví může vést k tlaku na nárůst cen za dané služby. S výskytem COVID-19 souvisí i riziko vyšších nákladů spojených s rozsáhlejší a častější dezinfekcí prostor, častějšího čištění především vzduchotechnických a klimatizačních jednotek. Tyto náklady snižují výsledek hospodaření společností Emitenta zaměřených na dlouhodobou držbu nemovitostí. Tyto náklady krátkodobě nelze v plné výši přenést na nájemce těchto nemovitostí a zprostředkovaně tak snižují i výnos investorů v investičních produktech Emitenta.

Rizika spojená s uzavřením provozů některých dodavatelů služeb jsou v projektech individuálně zohledněna v délce trvání investičního projektu. Rizika spojená se zvýšenými náklady spojenými s rozsáhlejší a častější dezinfekcí prostor a čištěním vzduchotechnických a klimatizačních jednotek jsou zohledněna v investičních výdajích.

S ohledem na nízkou datovou základnu o vývoji cen stavebních prací již realizovaných developerských projektů ve Skupině Emitent není schopen kvantifikovat případné zvýšení pořizovacích nákladů v rámci popisovaného rizika. Projektové společnosti však při svém rozhodování využívají informace z ověřených veřejných zdrojů. Níže uvedený graf mezi-kvartálního vývoje cen stavebních prací zpracovaný Českým statistickým úřadem ukazuje, že průměrný nárůst se od roku 2015 pohyboval okolo 0,85 % p.q. V posledním roce však došlo k razantnímu nárůstu cen způsobeném restrikcemi zavedenými na ochranu před pandemií COVID-19. Podle očekávání trhu by se ceny stavebních prací měly ve druhé polovině 2022 postupně stabilizovat.

U projektů realizovaných Projektovými společnostmi nicméně dochází k zafixování cen stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu eliminuje.

Mezi-kvartální vývoj cen stavebních děl

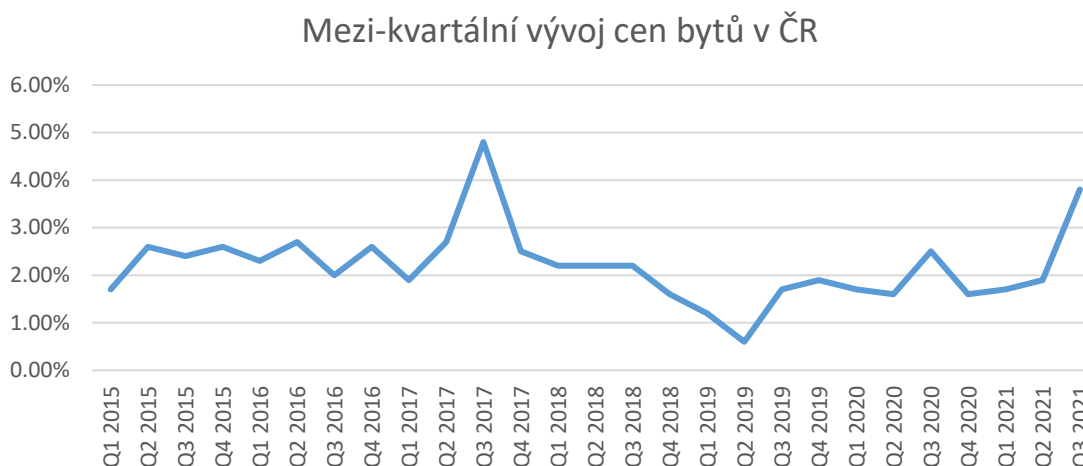


Obrázek 1 – Mezi-kvartální vývoj cen stavebních děl³

Oproti růstu cen stavebních materiálů pomáhá k udržení marží na developerských projektech Projektových společností růst cen nemovitostí. Zejména důležitý je z pohledu developerských projektů realizovaných v rámci Skupiny Emitenta růst cen u bytových jednotek. Na grafu níže je vidět, že průměrný mezi kvartální nárůst od roku 2015 dosahuje 2,20 % p.q. I v tomto případě

³ Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady. [online] Český statistický úřad, 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-3-ctvrtleti-2021>

však s ohledem na nízkou datovou základnu o růstu cen nemovitostí již realizovaných developerských projektů ve Skupině Emitent není schopen kvantifikovat případné zvýšení výnosů v rámci popisovaného rizika.



Obrázek 2 – Mezi-kvartální vývoj cen bytů ⁴

V případě, že se však disponibilní finance příslušné Projektové společnosti ze Skupiny v důsledku uvedených rizikových faktorů neočekávaně sníží natolik, že nebude schopna realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit její hospodářské výsledky. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.8 Riziko rozhodnutí státních orgánů v souvislosti s šířením COVID-19

Toto riziko souvisí s vydanými i budoucími opatřeními vlády České republiky, jakož i jinými rozhodnutími a správními akty, v souvislosti s bojem proti šíření COVID-19. Státní orgány České republiky dle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, či na základě zákona č. 94/2021 Sb., o mimořádných opatřeních při epidemii onemocnění COVID-19 a o změně některých souvisejících zákonů, omezily a v budoucnu mohou dále omezit činnost, ve které společnosti ze Skupiny Emitenta působí. V daném případě jde o uzavření obchodů a provozů nájemcům, kteří si od společností ze Skupiny Emitenta pronajímají maloobchodní prostory. To může způsobit žádosti těchto nájemců o úlevy nebo slevy z nájemného, což může mít potenciální negativní dopad na cash flow a hospodářské výsledky příslušné Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta a tím i na schopnost společností splácet své závazky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Riziko je v rámci portfolia Skupiny Emitenta a skladby nájemců poníženo relativně vysokým podílem základního zboží, které je nutné prodávat i při těchto mimořádných krizových či pandemických opatřeních. I v době platnosti těchto mimořádných krizových či pandemických opatření nelze vyloučit, že tyto segmenty zaznamenají dokonce růst poptávky.

Zkušenosti z pandemického období let 2020 a 2021 ukázala na rozdílnou váhu tohoto rizika mezi jednotlivými zeměmi v závislosti na zvolené politice kompenzací. Aktivita Skupiny na území ČR nebyly v krátkém období těmito riziky významně zasaženy. Toto je zapříčiněno mimo jiné i cílenými částečnými kompenzacemi nájmu ze strany státu, jejichž budoucí existence v případě trvajících omezení není, i s ohledem na fiskální deficity vlády, zajištěna. V případě aktivit Emitenta

⁴ Ceny bytů. [online] Český statistický úřad, 2021. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

v Polsku, kde nebyla pro oblast maloobchodu stanovena žádná kompenzační opatření, a kde restriktivní opatření stihla z převážné většiny i maloobchodní plochy, promítly se tyto skutečnosti do hospodaření společností ve vlastnictví Skupiny Emitenta poklesem výsledku hospodaření ve výši cca. 70 mil. Kč. Asi 45 % nájemní plochy společností však tvoří nájemníci specializující se na prodej zboží každodenní potřeby, což dopady tohoto rizika významně minimalizovalo.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.9 *Riziko externích šoků na ekonomiku*

Toto riziko souvisí s aktuálním šířením COVID-19, který představuje negativní externí šok pro tuzemskou i zahraniční ekonomiku. Jde o riziko vzniku faktorů, které omezují normální chod v ekonomice a činnost lidí, což má bezprostřední ekonomický vliv na široké spektrum subjektů působících na trhu. Skupina Emitenta se ve své činnosti zaměřuje hlavně na maloobchodní parky a obchodní centra, Skupina Emitenta se ve své činnosti zaměřuje hlavně na logistiku a výrobu, maloobchodní parky, obchodní centra a rezidenční výstavbu jejichž činnost a fungování mohou být omezeny z důvodu těchto externích šoků. V rezidenční výstavbě pak může rychle zvyšování korunových úrokových sazeb, jak prodražit náklady na financování výstavby, tak i snížit individuální poptávku nemovitostech z důvodu vyšších nákladů na hypotéky a zpřísnění požadavků na žadatele. Uvedené riziko se tak může negativně odrazit v hospodářské situaci příslušné Projektové společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.10 *Riziko omezení volného pohybu osob*

Toto riziko souvisí s aktuálním šířením COVID-19, což způsobilo omezení pohybu osob na národní i mezinárodní úrovni. Skupina Emitenta v rámci své činnosti podniká na trhu realit, kde mohou být často zastoupeny zahraniční subjekty jako protistrany a obchodní partneři při transakcích. Toto riziko může mít negativní dopad na rychlost a schopnost příslušné Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta vyjednat a uzavřít realitní transakce v důsledku cestovních restrikcí.

Emitent vnímá rizika plynoucí z pandemické situace a restriktivní opatření na ni reagující. Tyto restrikce však mohou kvůli zpoždění projektů způsobit výpadky v plánovaném cash flow Projektových společností ze Skupiny Emitenta, což se může následně promítnout i do jejich neschopnosti dostát svým závazkům. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Tato rizika, jakož i důsledky z nich plynoucí jsou přímo úměrná vývoji pandemické situace a délce trvání restriktivních opatření.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.11 *Měnové riziko*

V souvislosti s podnikáním realitní části Skupiny Emitenta na trhu v Polsku a Slovensku bude na příslušné Projektové společnosti Emitenta působit měnové riziko. Měnové riziko je druh rizika, které vzniká při změnách kurzu. Je spojeno s otevřenými měnovými pozicemi, které v případě změn měnových kurzů (neočekávaných pohybů měnového kurzu) vedou k neočekávaným ziskům či ztrátám. Změna kurzu může vyvolat snížení zisku příslušné Projektové společnosti ze Skupiny při mezinárodních transakcích, pokud bude příslušná Projektová společnost muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo jí naopak bude uhrazeno méně. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

V roce 2020 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 429 mil. Kč, z toho 9 % (39 mil. Kč) v měně EUR a 91 % (390 mil. Kč) v měně CZK. V roce 2021 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 1.747 mil. Kč, z toho 4 % (60 mil. Kč) v měně PL, 29 % (510 mil. Kč) v měně EUR a 67 % (1.177 mil. Kč) v měně CZK. Realitní divize Skupiny tak realizovala v roce 2020 a 2021 významnou část svých investičních aktivit v českých korunách. Přesto je patrný meziroční nárůst cizoměnových aktivit, který (dle očekávání Skupiny) bude pokračovat v nadcházejícím období.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.12 *Riziko poškození nemovitostí a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí*

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí ve vlastnictví příslušné Projektové společnosti ze Skupiny. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně) v důsledku čehož mohou příslušné Projektová společnost ze Skupiny Emitenta vzniknout neočekávané výdaje na odstranění škod. Výrazná regionální diverzifikace v rámci Skupiny Emitenta však snižuje akumulaci rizik spojených s uvedeným poškozením. Projektové společnosti ze Skupiny minimalizují toto riziko rovněž využitím vhodného pojištění, kdy je kladen důraz na sjednání kvalitních pojistných smluv s minimem pojistných výluk. Přesto však nelze vyloučit odmítavý postoj pojišťovny při likvidaci konkrétní pojistné události. Společnosti ze Skupiny Emitenta dosud nebyly nuceny řešit významné pojistné události spojené s poškozením svých nemovitostí, nicméně popsané situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušné Projektové společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté od jiné společnosti ze Skupiny, které Emitent jako pohledávku nabude, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

2.2.1 Rizikové faktory vztahující se k povaze Dluhopisů

2.2.1.1 *Rizika vyplývající z úrovně podřízenosti Dluhopisů v úpadku Emitenta*

Dluhopisy Emitenta jsou nekapitálové cenné papíry, s nimiž je spojena pohledávka vlastníka Dluhopisů na splacení dlužné částky (odpovídající jmenovité hodnotě Dluhopisů) a dále zejména pohledávka vlastníka Dluhopisů na vyplacení výnosu Dluhopisů. Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu Emitenta nebudou zajištěny a budou nepodřízené. Pokud by došlo k úpadku Emitenta, zejm. v důsledku naplnění rizik uvedených v tomto Základní prospekt, pak by pohledávky vyplývající z Dluhopisů nespádaly do žádné zvláštní kategorie pohledávek (nejednalo by se o pohledávku za majetkovou podstatou, pohledávku postavenou na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou, pohledávku zajištěného věřitele, pohledávku vyloučenou ze způsobů řešení úpadku ani podřízenou pohledávku), ale jednalo by se o standardní pohledávku, jež by musela být vlastníkem Dluhopisu přihlášena do insolvenčního řízení. Věřitelé pohledávek z Dluhopisů by následně byli uspokojeni v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu nebo plněním reorganizačního plánu při reorganizaci.

V případě uspokojování pohledávek vlastníků Dluhopisů v insolvenčním řízení Emitenta by konkrétně záleželo na tom, jaký majetek Emitenta by připadl na majetkovou podstatu. Pokud by Emitent z výtěžku Dluhopisů přímo realizoval investice do reálních projektů uvedených v tomto Základním prospektu, lze očekávat, že do majetkové podstaty bude zařazen majetek pořízen těmito reálnými investicemi. V případě reálního developmentu by se tak jednalo o konkrétní nemovitosti nebo obchodní podíly ve společnostech, které vlastní nemovitosti. Uspokojení pohledávek věřitelů – vlastníků Dluhopisů – by záviselo na hodnotě zpeněžení majetkové podstaty, zejm. prostřednictvím dražby nebo přímého prodeje. Pokud však Emitent nebude realizovat přímé investice, ale výtěžek z Dluhopisů použije na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru některé společnosti ze Skupiny Emitenta, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, pak je patrné, že do majetkové podstaty v případě insolvence připadnou pouze pohledávky Emitenta

za společnostmi, jimž poskytnul zápůjčku nebo úvěr, resp. jejichž pohledávku z titulu zápůjčky či úvěru nabyl od jiné společnosti ze Skupiny. Uspokojení pohledávek věřitelů – vlastníků Dluhopisů – tak bude záviset na schopnosti příslušné Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta splatit své závazky vůči Emitentovi.

Před pohledávkami vlastníků Dluhopisů Emitenta by se v insolvenčním řízení přednostně uspokojovaly pohledávky za majetkovou podstatou (zejména hotové výdaje a odměna insolvenčního správce, náklady spojené s udržováním a správou majetkové podstaty, náhrada nutných výdajů a odměna likvidátora, daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, pojistné na veřejné zdravotní pojištění), pohledávky jim postavené na roveň (zejména pracovní právní pohledávky Emitentových zaměstnanců, pohledávky věřitelů na náhradu škody způsobené na zdraví a pohledávky státu - Úřadu práce České republiky za náhradu mzdy vyplacené zaměstnancům a za prostředky odvedené podle zvláštních právních předpisů) a zajištěné pohledávky (pohledávky zajištěné majetkem náležejícím do majetkové podstaty, a to zástavním právem, zadržovacím právem, omezením převodu nemovitosti, zajišťovacím převodem práva nebo postoupením pohledávky k zajištění anebo obdobným právem podle zahraniční právní úpravy). Nestačí-li výtěžek majetkové podstaty k uspokojení všech těchto pohledávek, uspokojí se v zákonem stanoveném pořadí, přičemž pohledávky z Dluhopisů by zůstaly neuspokojeny.

Podřízené pohledávky a pohledávky jediného společníka Emitenta vyplývající z jeho účasti v Emitentovi by se v insolvenčním řízení uspokojovaly až po úplném uhrazení pohledávek z Dluhopisů a všech ostatních pohledávek, kterých se týká insolvenční řízení. Vůči těmto pohledávkám tedy mají pohledávky z Dluhopisů přednostní pořadí.

Očekávaná výše plateb vlastníkům Dluhopisů vyplývá ze způsobu řešení úpadku Emitenta určeného insolvenčním soudem. V případě konkursu se zjištěné pohledávky věřitelů uspokojují zásadně poměrně z výnosu zpeněžení majetkové podstaty s tím, že neuspokojené pohledávky nebo jejich části nezanikají, nestanoví-li zákon jinak. Dle analýzy Asociace malých a středních a podniků a živnostníků ČR činí pro věřitele výtěžnost insolvenční v České republice cca 7 %.⁵

Emitent není institucí regulovanou podle směrnice 2014/59/EU, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků. Případné řešení krize podle této směrnice by tak nemělo potenciální dopad na investici do Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.2 Žádné omezení pro dluhové financování Emitenta

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či vydání dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky investorů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či k vydání takových dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.3 Riziko nesplacení Dluhopisů

Dluhopisy Emitenta, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností, zejm. v případě předlužení nebo úpadku Emitenta, může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani splatit jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Pokud by nastala situace, že Emitent nebude schopen splatit výnosy nebo jistinu Dluhopisů, nezbyvá vlastníků Dluhopisů nic jiného, než řešit své pohledávky prostřednictvím soudního vymáhání po Emitentovi, nebo podáním insolvenčního návrhu na Emitenta nebo připojením se k insolvenčnímu řízení Emitenta s důsledky, jak jsou popsány v bodě 2.2.1.1.

V souvislosti s COVID-19, který by způsobil dlouhodobý či trvalý závažný pokles ekonomiky na úrovni zhroutení trhů v oblasti realit a realitního developmentu, nelze vyloučit riziko úpadku

⁵ Lesk a bída insolvenčních řízení: více jak polovina věřitelů nedostane ani korunu. [online]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/zakony-obchodni-vztahy/c1-64182780-lesk-a-bida-insolvencnich-rizeni-vice-jak-polovina-veritelu->

Skupiny Emitenta, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. Za účelem eliminace tohoto rizika vytváří jednotlivé Projektové společnosti finanční rezervy a rovněž vlastní kapitál a celková aktiva Skupiny garantují, že naplnění tohoto rizika není otázkou střednědobé hospodářské krize, ale hospodářské krize dlouhodobé a trvalé. I v případě úpadku Skupiny lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.4 Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze Skupiny ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. Skupina však důsledně dbá na to, aby každá společnost ze Skupiny řádně a však plnila své závazky, což je dáno nastavením vnitřní firemní kultury celé Skupiny a snahou budovat na trhu svou dobrou obchodní pověst založenou právě na principu, že závazky, a zejména závazky vyplývající z Dluhopisů, se musí plnit. Navzdory tomu, že splatnost dluhů z Dluhopisů není zaručena jinou osobou, lze předpokládat, že Skupina učiní vše pro to, aby Emitent dostal svých závazků z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.5 Riziko předčasného splacení

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem. Emitent by mohl přistoupit k předčasnému splacení Dluhopisů též v případě, že by investice realizované z výtěžku Dluhopisů dosáhly extrémně kladného zhodnocení, které by Emitentovi umožnilo jednorázově splatit Dluhopisy před dobou jejich splatnosti.

Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s čl. 4.10 a 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.2 Rizika spojené se způsobem určení výnosů z Dluhopisů

2.2.2.1 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv hodnota inflace. Vlastníci Dluhopisů by si měli být vědomi, že Emisní podmínky Dluhopisů neobsahují protiinflační doložku, v důsledku čehož může reálná hodnota jejich investic do Dluhopisů klesat. Inflace snižuje hodnotu peněžní jednotky a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

V souvislosti s COVID-19 je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude vývoj inflace ze střednědobého a dlouhodobého hlediska. Míra inflace v české ekonomice by se v roce 2022 podle Makroekonomické predikce ČR z listopadu 2021 měla ustálit na 6,1 %, oproti průměrné hodnotě 3,5 % v roce 2021.⁶ Meziroční celková inflace v horizontu 4. čtvrtletí 2022 je dle aktuální prognózy ČNB odhadována ve výši 4,1 % a v horizontu 1. čtvrtletí 2023 ve výši 2,3 %.⁷

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.2 Měnové riziko

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR, pokud měna EUR není domovskou měnou vlastníka Dluhopisu, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných

⁶ Makroekonomická predikce - listopad 2021. [online] Ministerstvo financí České republiky, 2021. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-listopad-2021-43509>

⁷ Prognóza ČNB – podzim 2021 [online]. ČNB, 7.12.2021. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

v měně EUR. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.3 Riziko pevně určeného výnosu

Dluhopisy mohou mít vedle pohyblivé výnosové míry též pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit. Cena Dluhopisu (zejm. v případě sekundárního prodeje Dluhopisů) proto může být ovlivněna budoucím vývojem výnosových úrokových sazeb v oblasti finančních produktů nabízených na kapitálovém trhu konkurenčními subjekty. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou v takovém případě obvykle reagují poklesem hodnoty při růstu výnosových úrokových sazeb srovnatelných finančních produktů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.4 Riziko variabilního výnosu

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu referenčních úrokových sazeb a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot referenčních úrokových sazeb (jako je např. PRIBOR či EURIBOR) jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných referenčních úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos dluhopisů s pevně určeným výnosem za stejné období.

Investor pak může v případě Dluhopisů úročených pohyblivou úrokovou sazbou přijít i o část své investice, pokud bude sazba pohyblivé úrokové sazby stanovená jako nulová a investor pořídí Dluhopisy za cenu převyšující jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

V této souvislosti existuje také nejistota ohledně budoucího způsobu určování referenční úrokové sazby PRIBOR/EURIBOR a její existence (zejména změna metodiky výpočtu sazby EURIBOR, resp. úvahy o změně metodiky výpočtu sazby PRIBOR). Sazba EURIBOR se pravděpodobně přestane používat ke konci roku 2022, kdy tuto změnu zavádí Evropská centrální banka. Ke konci roku 2022 by sazbu EURIBOR měla nahradit sazba €STR – Euro short-term rate reflektující transakce proběhlé a vypořádané v nejbližší předcházející TARGET 2 pracovní den. €STR je úrokovou sazbou reflektující overnight úrokové náklady bank v Evropské měnové unii.^{8 9} Při přechodu ze sazby EURIBOR na €STR mohou vzniknout rozdíly, které by mohly mít (pro investora i negativní) dopad na výši referenční sazby stanovenou dle Emisních podmínek Dluhopisů pro jednotlivá Výnosová období.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.5 Riziko spojené s diskontovaným dluhopisem

Vlastník Dluhopisů s diskontovanou nominální hodnotou (tedy Dluhopisů, jejichž výnos je určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem) je v případě prodeje Dluhopisu přede dnem konečné splatnosti vystaven riziku spojenému s fluktuací tržní ceny Dluhopisu. Pokud by v případě takového prodeje byla tržní cena Dluhopisu nižší než jeho emisní kurz nebo než jeho jmenovitá hodnota, došlo by ke znehodnocení investovány investice, neboť by investor z prodeje Dluhopisu získal méně, než do něj investoval (byla-li by tržní cena nižší než emisní kurz). Výnos z investice by tak byl nižší, než mohl investor předpokládat při koupi Dluhopisu (byla-li by tržní cena nižší než jmenovitá hodnota).

Lze předpokládat, že tržní hodnota Dluhopisů s diskontovanou nominální hodnotou bude mít tendenci klesat v situaci, kdy bude docházet k nárůstu tržních úrokových sazeb. To lze ilustrovat např. tak, že pokud výnos Dluhopisu s diskontovanou nominální hodnotou představuje např. 5 % p.a. (odpovídajících tržní úrokové míře k datu emise diskontovaného dluhopisu) a následně dojde ke zvýšení tržní úrokové míry na 6 % p.a., tržní cena diskontovaného Dluhopisu klesne, neboť racionální kupující nabídne vlastníkovému diskontovanému Dluhopisu nižší cenu, než jakou by nabídl za dluhopis nesoucí výnos odpovídající tržní úrokové míře.

⁸ Co jsou to referenční sazby, proč jsou důležité a proč dochází k jejich reformě? [online]. Evropská centrální banka, 2019-07-11 [online]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.cs.html

⁹ LIBOR končí, přichází SONIA. [online]. KPMG, 2019-09-04 [online]. Dostupné z: <https://danovky.cz/cs/libor-konci-prichazi-sonia>

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.6 Riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na společnost Reuters nebo na jiném oficiálním zdroji, kde je sazba uváděna) z objektivních důvodů jako je porucha trhu či výpadek informačního systému. Pokud není možné Referenční sazbu pro Výnosové období zjistit, bude jako Referenční sazba použit aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li pro konkrétní Emisi dluhopisů jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně v měně EUR na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k výnosovému období. Tyto oznámené sazby použité pro stanovení referenční sazby mohou být nižší než referenční sazba, pokud by byla stanovena standardním způsobem, což může mít za následek, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než by byl v případě standardního stanovení referenční sazby.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.3 Rizikové faktory vztahující se k nabídce Dluhopisů

2.2.3.1 Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány z rozhodnutí Emitenta jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu organizovaném BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4 Rizika spojená s poplatky a zdaněním

2.2.4.1 Na případný výnos investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky či jiné výdaje

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či s případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. K základním poplatkům, které mohou být v souvislosti s Dluhopisy vlastníkově účtovány, patří: (i) poplatek za otevření a vedení investičního účtu, (ii) poplatek za převod cenných papírů, (iii) poplatek za převod peněžních prostředků, (iv) vstupní poplatek za nákup Dluhopisů, (v) poplatky za služby poskytované CDCP¹⁰ či (vi) poplatky za služby poskytované BCPP¹¹. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě vlastníků Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4.2 Žádné navýšení z důvodu daní

Vlastníci Dluhopisů mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů nebo jiného, v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska

¹⁰Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 29. března 2021 [online]. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Dostupné z: <https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP-29032021.pdf> a Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 1. února 2022 [online]. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Dostupné z: <https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP-29032021.pdf>

¹¹Burzovní pravidla – část XIV., POPLATKOVÝ ŘÁD, s účinností ode dne 1. ledna 2020, [online]. Burza cenných papírů Praha, a.s., [online]. Dostupné z: https://www.pse.cz/storage/documents/cs/PSE_Poplatkovy_rad.pdf

daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že finální výnos z Dluhopisů bude nižší, než vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, nebo že vlastníci Dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Výnosy z Dluhopisů mohou být předmětem zejména daně z příjmů, která (i) může být vybírána přímo Emitentem formou tzv. srážkové daně, nebo (ii) může být součástí obecného základu daně příslušného vlastníka Dluhopisu podléhajícímu zdanění. Emitent podle tohoto Základního prospektu hodlá emitovat Dluhopisy na území České republiky a Slovenské republiky. V České republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 15 % a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 19 %. Ve Slovenské republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 15 % a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %, resp. 15 % pro živnostníky a společnosti s ročním příjmem z podnikání nepřesahujícím 100 tisíc EUR. Bližší podmínky zdanění v České republice jsou uvedeno v čl. 4.8 tohoto Základního prospektu. Bližší podmínky zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny v čl. 4.9 tohoto Základního prospektu. Vlastník dluhopisů musí splnit všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoliv platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky.

V případě, že Emitent bude povinen provést jakoukoliv srážku daně či jinou obdobnou platbu a v důsledku toho bude částka placená vlastníci Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníci Dluhopisu jakkoliv kompenzovat.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.5 Regulační rizika

2.2.5.1 Riziko zákonnosti koupě dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční subjekty) by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent podle tohoto Základního prospektu hodlá emitovat Dluhopisy na území České republiky a Slovenské republiky za předpokladu notifikace tohoto Základního prospektu a příslušných Konečných podmínek Národní bance Slovenska. Z tohoto pohledu by měla být zaručena zákonnost koupě Dluhopisů na území České republiky a Slovenské republiky při splnění podmínek podle právních řádů těchto zemí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

Pokud by nabyvatel nabyl Dluhopis v rozporu se zákonnými omezeními týkajícími se přípustnosti jeho nabytí, vystavuje se tím riziku, že nebude zákonným vlastníkem Dluhopisu ani oprávněným příjemcem výnosu a jakýchkoli jiných plnění z Dluhopisu a jeho investice tak bude znehodnocena. Emitent by pak byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisu částku, za kterou tato osoba Dluhopis zamýšlela kopit jako bezdůvodné obohacení.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce požadované přílohou č. 14 Prováděcího nařízení o prospektu v rozsahu, ve kterém tyto informace nejsou zahrnuty v ostatních částech tohoto Prospektu, zejména v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.

3.1 Podmínky nabídky

3.1.1 Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku

3.1.1.1 Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, jak je definovaná v čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.

3.1.1.2 Minimální a maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena v Konečných podmínkách.

3.1.1.3 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty pro úpis, popisu postupu pro žádost, postupu pro krácení objednávek, metody a lhůty pro splácení a způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise dluhopisů.

3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

3.1.2.1 Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu mohou být nabídnuty k úpisu a koupi v České republice a ve Slovenské republice kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním); kategorie investorů, kterým bude nabídka Dluhopisů určena, budou uvedeny v Konečných podmínkách. Dluhopisy budou nabízeny vždy v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera emise Dluhopisů (jak je definován ve Společných emisních podmínkách).

3.1.2.2 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně postupu pro oznámení přidělené částky žadatelům a toho, zda může obchodování začít před učiněním oznámení, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

3.1.3 Stanovení ceny

3.1.3.1 Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a postup jejího zveřejnění bude uveden v Konečných podmínkách.

3.1.3.2 V Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvláště určované na vrub investora.

3.1.4 Umístění a upisování

3.1.4.1 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, případně osob, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

3.1.4.2 Emitent zamýšlí Dluhopisy na sekundárním trhu kupovat, nebo též případně prodávat (pokud dojde mezi Emitentem a jakoukoliv osobou k dohodě o koupi/prodeji Dluhopisů) za tržní cenu Dluhopisů v den koupě/prodeje Dluhopisů, případně za jinou cenu, na které se dohodne s osobou, se kterou smlouvu o převodu Dluhopisů uzavře.

3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být kótované cenné papíry, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu České republiky organizovaném BCPP, případně na jiném veřejném trhu cenných papírů, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude případně upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů v České republice nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. v mnohostranném obchodním systému.

Manažer nebo Emitent (není-li jmenován Manažer) je oprávněn (nikoliv však povinen) provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer nebo Emitent (není-li jmenován Manažer) může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Další informace včetně názvů a adres osob, které se zavázaly jednat jako zprostředkovatelé v sekundárním obchodování a nejbližších dat (pokud jsou známa), kdy budou Dluhopisy přijaty k obchodování, jsou vždy uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

ČNB vykonává dohled nad emisí Dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů).

ČNB posoudila tento Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, resp. toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení (EU) 2017/1129. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Základního prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů.

Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami (jak jsou definovány níže) a dále příslušným Doplnkem dluhopisového programu (jak je definován níže).

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní Emise dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli Emise dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 25081489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

V Doplnku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu, resp. zda požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na jiném tuzemském či zahraničním trhu nebo v mnohostranném obchodním systému. V Doplnku dluhopisového programu bude dále uvedeno, zda příslušná emise Dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim přisuzován v Nařízení o prospektu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také jen „**Manažer**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.2.2 nebo 4.12.2.3 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit činností kótačního agenta ve vztahu k emisím Dluhopisů přijatým k obchodování na regulovaném trhu spočívající v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Kótační agent**“).

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 4.16 s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

4.1 Obecná charakteristika dluhopisů

4.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

- 4.1.1.1 Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry nebo imobilizované cenné papíry (tzv. sběrné dluhopisy). Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů, pokud by bylo z rozhodnutí Emitenta pro Emisi dluhopisů přiděleno, a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.
- 4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.
- 4.1.1.3 Dluhopisy budou nepodřízené.
- 4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.
- 4.1.1.5 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.
- 4.1.2 Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů**
- 4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.
- 4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.
- 4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů
- a) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „**ZPKT**“) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.
- b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo, (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky Dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.
- 4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů
- a) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
- b) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
- c) Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Emitent může v příslušném Doplňku dluhopisového programu pověřit jinou osobu s příslušným oprávněním uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů.

- d) Vlastnické právo k Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
- e) K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem Dluhopisu; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná osoba uvedená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, zapíše změnu Vlastníka Dluhopisu do Seznamu Vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.
- f) V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu podle písm. e) výše, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.

4.1.2.5 Vlastníci a převody podílů na Sběrném dluhopisu

- a) V případě sběrných dluhopisů, tj. vydaných za účelem imobilizace dluhopisů (dále jen "**Sběrný dluhopis**") bude Sběrný dluhopis uschován a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). Imobilizované dluhopisy jsou vydány dnem, kdy Emitent předá Sběrný dluhopis do úschovy Administrátorovi (nebo jiné osobě s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) ve prospěch prvých nabyvatelů Dluhopisů.
- b) Počet upsaných Dluhopisů každého vlastníka představuje jeho podíl na Sběrném dluhopisu. Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi Dluhopisu (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu). V případě zvýšení nebo snížení objemu Emise se na Sběrném dluhopisu uvedou informace o rozhodné události, o změně celkové výše Emise a případně doplňující informace o Emisi; tyto změny se provedou i v příslušné evidenci imobilizovaných dluhopisů.
- c) V případě Sběrného dluhopisu je pak "**Vlastníkem Dluhopisů**" osoba, která je v Seznamu Vlastníků Dluhopisů v samostatné evidenci Administrátora (nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu), vedena jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů (dále také jen "**Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu**"). Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu nemá právo požadovat po Administrátorovi (nebo po jiné osobě s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu), aby mu byly jeho Dluhopisy odpovídající podílu na Sběrném dluhopisu, po dobu jeho trvání, vydány z úschovy.
- d) K převodu podílu příslušného Vlastníka podílu na Sběrném dluhopisu, dochází registrací tohoto převodu v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). Jakákoli změna v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- e) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených Dluhopisů, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich

oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

4.2 Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz

4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

4.2.1.1 Datum emise každé emise Dluhopisů a Emisní lhůta budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy

- a) v menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo;
- b) ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplňk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

4.2.1.3 Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě:

- a) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
- b) vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplňk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí.

4.2.1.4 Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplňk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí částku stanovenou v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.2.1.5 Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplňk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

4.2.2 Emisní kurz, alikvotní výnos

4.2.2.1 Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude stanoven v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Emitent určí tento emisní kurz tak, že po celou dobu Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, případně tak, že po určitou dobu bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů a pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu.

4.2.2.3 Emitent může dále určit v příslušném Doplňku dluhopisového programu, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos. V takovém případě bude Emitent oprávněn započíst svou pohledávku na zaplacení odpovídajícího alikvotního výnosu proti pohledávce Vlastníka Dluhopisu na vyplacení výnosu od Data emise do data vydání Dluhopisu.

4.2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

4.2.3.1 Způsob a místo úpisu, způsob a místo případného předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.3 Status a zajištění dluhopisů

4.3.1 Status Dluhopisů

4.3.1.1 Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky

Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

4.3.2 Zajištění Dluhopisů

4.3.2.1 Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

4.4.1 Prohlášení Emitenta

4.4.1.1 Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.

4.4.1.2 Dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta.

4.4.1.3 Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

4.4.1.4 Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.

4.4.1.5 Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.

4.4.1.6 Emitent ne zahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

4.4.1.7 Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.

4.4.1.8 Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.

4.4.1.9 Valná hromada (včetně jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady) ani žádný soud nerozhodl o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.

4.4.1.10 Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi v období za předešlých 12 měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit jeho hospodářskou nebo finanční situaci, ani že jakékoliv takové řízení bezprostředně hrozí.

4.4.1.11 Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasné učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

4.4.2 Závazky Emitenta

4.4.2.1 Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné emise Dluhopisů.

4.4.2.2 Negativní závazek:

- a) Emitent se nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších

- předpisů (dále jen "**ZISIF**"), aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.
- b) Emitent se dále nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny, jejíž hlavní podnikatelskou činností je poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společnostem nebo fyzickým osobám mimo Skupinu), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zejména jeho ustanovení § 2.

4.5 Výnos

4.5.1 *Obecně*

- 4.5.1.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou, nebo zda jde o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu.
- 4.5.1.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná nebo variabilní úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších (maržích v případě variabilní sazby) pro jednotlivá Výnosová období.
- 4.5.1.3 Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s čl. 4.5.1.1 výše.
- 4.5.1.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.
- 4.5.1.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat výnos až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- 4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.4.1. Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (dvě) desetinná místa podle 3. (třetího) desetinného místa.

4.5.2 *Dluhopisy s pevným výnosem*

- 4.5.2.1 Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplněku dluhopisového programu.
- 4.5.2.2 Nároky na úrok a splacení jistiny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou jsou soudně vymahatelné (platné), jsou-li v souladu se zákonem uplatněny během promlčecí lhůty uvedené v čl. 4.11.

4.5.3 *Dluhopisy s variabilním výnosem*

- 4.5.3.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu, která bude součtem:
- (i) Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže); a
 - (ii) marže uvedené v Doplněku dluhopisového programu.
- 4.5.3.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.

- 4.5.3.3 „Referenční sazbou“ se rozumí sazba PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate), EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate), případně jiná sazba určená v Doplňku dluhopisového programu, přičemž takovouto jinou sazbou může být pouze úroková sazba používaná pro úročení úvěrů poskytovaných na mezibankovním trhu, která pochází z veřejně přístupného zdroje a kterou mohou Emitent i Vlastníci Dluhopisů ověřit, avšak nemohou ji jakkoliv přímo ovlivnit.
- 4.5.3.4 Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (zpravidla jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období nebo je délce Výnosového období nejbližší, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR na obrazovce Reuters Screen Service, strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude příslušná sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby.
- 4.5.3.5 Informace o minulé výkonosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>. Informace o minulé výkonosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>. Emitent v příslušném Doplňku dluhopisového programu informuje Vlastníky Dluhopisů, kde mohou nalézt informaci o minulé výkonosti jiné Referenční sazby včetně informací o její volatilitě, včetně toho, zda lze tyto informace nalézt bezplatně.
- 4.5.3.6 Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazby.
- 4.5.3.7 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.3, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:
- (i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR, případně jinou sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu pro nejdelsí období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
 - (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR, případně jinou sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.
- 4.5.3.8 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.7, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba p.a. vypočtená Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) jako aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně měně eur, na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.
- 4.5.3.9 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR, EURIBOR, případně jiné referenční sazby uvedené v Doplňkovém programu nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0).
- 4.5.3.10 „Dnem stanovení Referenční sazby“ se rozumí druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

4.5.4 Konvence pro výpočet úroku

- 4.5.4.1 Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší než jeden rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (slovy: tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po 30 (slovy: třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (tzv. BCK Standard 30E/360).

4.5.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- 4.5.5.1 Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který Vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyl (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu).
- 4.5.5.2 Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

4.6 Splacení dluhopisů

4.6.1 Konečné splacení

- 4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách („**Amortizované Dluhopisy**“), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.
- 4.6.1.2 Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově. Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů. Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období. Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

4.6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

- 4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů (tím není dotčeno oprávnění Emitenta zrušit Dluhopisy v jeho majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek).
- 4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.14 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- 4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v dosud nesplacené jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), případně jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti.

4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

4.6.3.1 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.10 a 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek.

4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

4.6.5 Zrušení Dluhopisů

4.6.5.1 Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 4.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

4.6.6 Domněnka splacení

4.6.6.1 V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 4.6, 4.10 a 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplňkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

4.7 Platební podmínky**4.7.1 Měna plateb**

4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplňku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplňku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

4.7.1.2 Budou-li Dluhopisy denominovány v měně CZK a zanikne-li měna CZK a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz CZK na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení měny CZK (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplňku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

4.7.2 Den výplaty

4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

4.7.2.2 Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne. Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence.

4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

- a) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.
- b) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů. U Amortizovaných dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu.

4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

- a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů. V souladu s čl. 4.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů.
- b) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů a které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně. V souladu s čl. 4.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů. U Amortizovaných dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty Dluhopisů, osoby, které budou které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů.

4.7.3.3 Sběrné dluhopisy

- a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent nebo Administrátor vyplácet výnosy z Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném Dluhopisu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů. V souladu s čl. 4.1.2.5 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů.
- b) Oprávněnými osobami, kterým Emitent nebo Administrátor splatí jmenovitou hodnotu (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) z Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném Dluhopisu, budou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů. V souladu s čl. 4.1.2.5 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů. U Amortizovaných dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu.

4.7.4 **Provádění plateb**

- 4.7.4.1 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.
- 4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu vlastnoručně podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo (v případě právnických osob) originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „Instrukce“). Pokud bude mít Emitent pochybnosti o pravosti podpisu Oprávněné osoby na Instrukci, je oprávněn vyžádat si od Oprávněné osoby Instrukci s úředně ověřeným podpisem; v takovém případě je Emitent povinen provést platbu podle Instrukce až po doručení Instrukce s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovujícím rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Instrukce může mít rovněž podobu tzv. generální instrukce, která bude platná pro všechny platby souvisejícími Dluhopisy až do jejího odvolání nebo změny.
- 4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů a Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.
- 4.7.4.4 V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- 4.7.4.5 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy a Dluhopisy představovaných podílem na Sběrném dluhopisu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo

odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.

- 4.7.4.6 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, 10. (desátý) Pracovní den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 4.7.4.7 Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 4.7.4.2 nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

4.8 Zdanění v České republice

4.8.1 Daňové právní předpisy členského státu Investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava daně z příjmů se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

4.8.2 Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.

4.8.3 Jmenovitá hodnota

4.8.1.1 Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

4.8.4 Úrok

4.8.2.1 Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, zahrnující v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho emisním kurzem (dále jen „úrok“), vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského

státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové příznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém příznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové příznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

- 4.8.2.2 Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.
- 4.8.2.3 Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a 23 % s tím, že sazba 23 % se použije na základ daně, převyšující 48násobek průměrné mzdy, který činí 1.867.728,- Kč.
- 4.8.2.4 Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %.
- 4.8.2.5 Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové příznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém příznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové příznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.
- 4.8.2.6 V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové příznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové příznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.2.7 Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním

skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.

- 4.8.2.8 Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

4.8.5 Zisky/ztráty z prodeje

- 4.8.3.1 Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % a 23 % s tím, že sazba 23 % se použije na základ daně, převyšující 48násobek průměrné mzdy, který činí 1.867.728,- Kč.

- 4.8.3.2 Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. že fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

- 4.8.3.3 Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

- 4.8.3.4 Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let, anebo v případě dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100.000 Kč.

- 4.8.3.5 V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

- 4.8.3.6 Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

4.8.6 Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje

4.8.4.1 Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje, pokud je povinen srážku daně u zdroje dle příslušných právních předpisů provést.

4.9 Zdanění ve Slovenské republice

4.9.1 Daňové právní předpisy členského státu Investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava daně z příjmů se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

4.9.2 Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.

4.9.3 Obecně

4.9.1.1 Ve smyslu slovenského zákona o dani z příjmů jsou obecně příjmy právnických osob zdaňované sazbou 21 %, resp. sazbou 15 % pro živnostníky a společnosti s ročním příjmem z podnikání nepřesahujícím 49.790,- EUR, a příjmy fyzických osob zdaňované sazbou 19 % s výjimkou, pokud jde o příjmy překračující v daném roce 176,8násobek životního minima, které jsou zdaňované sazbou 25 %.

4.9.1.2 Daň vybíraná srážkou má sazbu 19 %; pokud tyto příjmy jsou vyplaceny, poukázány nebo připsány daňovému poplatníkovi nesmluvního státu, použije se sazba daně ve výši 35 %. Seznam daňových poplatníků nesmluvních států je uveřejněný na internetové stránce Ministerstva financí Slovenské republiky.

4.9.4 Daň z příjmů z výnosů (úrokový příjem)

4.9.2.1 Podle příslušných ustanovení slovenského zákona o dani z příjmů:

- a) úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi podléhají dani z příjmů ve Slovenské republice;
- b) úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi, kterým je fyzická osoba, se budou zahrnovat do daňového přiznání a budou zdaňovány sazbou daně 19 %; a
- c) úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi, kterým je právnická osoba, budou součástí jeho základu daně, který je obecně zdaňovaný sazbou 21 %, resp. sazbou 15 % pro živnostníky a společnosti s ročním příjmem z podnikání nepřesahujícím 49.790,- EUR.

4.9.5 Daň z příjmů z prodeje

4.9.3.1 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby se sídlem mimo území Slovenské republiky, se zahrnují do všeobecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů kalkulované kumulativně za všechny Dluhopisy prodané v jednotlivém zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených zákonem.

4.9.3.2 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby s bydlištěm mimo území Slovenské republiky, se všeobecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob. Případné ztráty z prodeje Dluhopisů není možné považovat za daňově uznatelné. V případě, že fyzická osoba drží dluhopisy déle než jeden rok, příjem z prodeje je osvobozený od daně z příjmů.

4.10 Předčasná splatnost dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů

4.10.1 Případy neplnění závazků

4.10.1.1 Nastání kterékoliv z následujících skutečností a jejich trvání bude považováno za případ neplnění závazků z Dluhopisů (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“):

- a) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně

upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny;

b) Porušení jiných povinností a dluhů

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle emisních podmínek takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 60 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.

c) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoli obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky).

d) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo je přijato usnesení valné hromady Emitenta (nebo jediného společníka Emitenta při výkonu působnosti valné hromady) o zrušení Emitenta s likvidací.

e) Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení dluhů Emitenta ve výši přesahující částku 100.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 30 kalendářních dní po jeho zahájení.

4.10.1.2 Při nastání kteréhokoliv Případu neplnění závazků může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscízí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu Emisními podmínkami ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.

4.10.1.3 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscízí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit.

4.10.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

4.10.2.1 Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.10.1.2, případně dle čl. 4.10.1.3 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

4.10.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

4.10.3.1 Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 4.10.2.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

4.10.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

4.10.4.1 Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.10 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

4.11 Promlčení

4.11.1 Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

4.12 Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

4.12.1 Administrátor

4.12.1.1 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

4.12.1.2 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno.

4.12.1.3 Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

4.12.1.4 Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.

4.12.1.5 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

4.12.1.6 Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.12.2 Agent pro výpočty

4.12.2.1 Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.2.2 nebo 4.12.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.

4.12.2.2 Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočet uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.

4.12.2.3 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

4.12.2.4 Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.12.3 Kotační agent

- 4.12.3.1 Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.3.2 těchto Emisních podmínek, Kotační agent nebyl jmenován.
- 4.12.3.2 Emitent může jmenovat Kotačního agenta. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Kotačního agenta jmenovat jiného Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Kotačního agenta uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.3.3 Pokud Emitent jmenuje Kotačního agenta, bude Kotační agent v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s kotačním agentem mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.13 Schůze a změny emisních podmínek

4.13.1 Působnost a svolání Schůze

- 4.13.1.1 Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků Dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplněkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.
- 4.13.1.2 Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel. Pokud nastane situace podle § 22 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a Schůzi svolají namísto Emitenta sami Vlastníci Dluhopisů z důvodu, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 citovaného zákona, tedy povinnost svolat Schůzi dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek, jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.
- 4.13.1.3 Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 4.13.1.5 až 4.13.1.9 těchto Emisních podmínek) doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle předchozí věty, resp. úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.
- 4.13.1.4 Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu v případě návrhu změny nebo změn emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“).
- 4.13.1.5 Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.14 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
- 4.13.1.6 Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.13.1.5 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- 4.13.1.7 Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta;
 - b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;

- c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Brně a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
 - d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.13.1.4, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
 - e) rozhodný den pro účast na Schůzi.
- 4.13.1.8 Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.
- 4.13.1.9 Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.
- 4.13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**
- 4.13.2.1 V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- 4.13.2.2 V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je dále jen nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.
- 4.13.2.3 V případě Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu je schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisů dané emise (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který v případě Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“) případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v samostatné evidenci Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). K převodům Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- 4.13.2.4 Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.
- 4.13.2.5 Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k

Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 4.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

- 4.13.2.6 Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu čl. 4.13.4 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

4.13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

- 4.13.3.1 Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

- 4.13.3.2 Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

- 4.13.3.3 Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

- 4.13.3.4 Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

- 4.13.3.5 Nemá-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.13.3.1.

4.13.4 Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů

- 4.13.4.1 Ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech Vlastníků Dluhopisů této emise (dále jen "**Společný zástupce**") na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi Společným zástupcem a Emitentem. Pro tyto účely se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout i Schůze. Veřejnost bude mít volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem na webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.

- 4.13.4.2 Rozhodne-li Schůze vlastníků o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán.

- 4.13.4.3 Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů nebo smlouvou podle čl. 4.13.4.1 vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.
- 4.13.4.4 Rozhodnutí Schůze vlastníků musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce.
- 4.13.4.5 Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na Schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise Dluhopisů.
- 4.13.4.6 Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle čl. 4.13.4.1 a emisních podmínek Dluhopisů v plném rozsahu na nového Společného zástupce.
- 4.13.4.7 Nestanoví-li emisní podmínky Dluhopisů nebo smlouva podle čl. 4.13.4.1 jinak, je Společný zástupce oprávněn:
- uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy;
 - kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany Emitenta;
 - činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.
- 4.13.4.8 Při výkonu oprávnění podle čl. 4.13.4.7 se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

4.13.5 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

- 4.13.5.1 Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení (i) jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezczizí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní) nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezczizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.13.5.3 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- 4.13.5.2 V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s čl. 4.13.5.1 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.
- 4.13.5.3 Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v

čl. 4.14 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

4.13.6 Společná Schůze

4.13.6.1 Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášéníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. V notářském zápise ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

4.14 Oznámení

Není-li v právním předpisu nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

4.15 Rozhodné právo a jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Brně. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

4.16 Definice

Pro účely těchto Emisních podmínek mají následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Agent pro výpočty**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Centrální depozitář**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Datum emise**“ znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Datum ex-jistina**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-jistina se Datum ex-jistina neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Datum ex-kupón**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-kupón se Datum ex-kupón neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ má význam uvedený v čl. 4.6.2.2, 4.7.2, 4.10.2.1 a 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu.

„**Den splatnosti dluhopisů**“ znamená Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den výplaty výnosů, Den konečné splatnosti dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty výnosů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládaný objem emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

„**Doplněk dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu ke kterékoli jednotlivé emisí Dluhopisů, tj. tu část emisních podmínek Dluhopisů, která je specifická pro danou emisí Dluhopisů.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné emisní podmínky Dluhopisového programu.

„**Instrukce**“ má význam uvedený v čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek.

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů nebo podílů na Sběrném dluhopisu (podle toho, co je ve vztahu k dané emisí Dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo podílu na Sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

„**Konvence Pracovního dne**“ v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

„**Kotační agent**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Oprávněné osoby**“ má význam uvedený v čl. 4.7.3 těchto Emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

„**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.13.2.1 a 4.13.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 4.10.1 těchto Emisních podmínek.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 4.10.1 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty výnosů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.13.2.1, 4.13.2.2 a 4.13.2.3 těchto Emisních podmínek.

„**Sběrný dluhopis**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.5 písm. (a) těchto Emisních podmínek.

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován) nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci. V případě Sběrného dluhopisu je Seznamem Vlastníků Dluhopisů právě Sběrný dluhopis.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 4.13.1.1 těchto Emisních podmínek.

„**Smlouva s administrátorem**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.3, 4.1.2.4 a 4.1.2.5 těchto Emisních podmínek.

„**Výnosové období**“ znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty výnosů (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.5 těchto Emisních podmínek.

„**Závazky**“ či „**Závazek**“ znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob k zaplacení jakékoli dlužné částky.

„**Změna zásadní povahy**“ má význam uvedený v čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek.

„**Žadatel**“ má význam uvedený v čl. 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek.

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro konečné podmínky obsahující Konečné podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), tj. ty podmínky, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti DRFG ProjectBond Investment I s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 119 68 478, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 125603 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB (dále také jen „**ČNB**“) č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt a jeho případné dodatky byly uveřejněny a jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny 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 Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne [●] včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni [●], 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 <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.]

[Investoři ve smyslu čl. 8 odst. 11 ve spojení s čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu, kteří před uveřejněním případného Následného základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů, mají právo ve lhůtě dvou pracovních dnů po uveřejnění Následného základního prospektu svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu však mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů již před uveřejněním Následného základního prospektu a cenné papíry jim dosud nebyly dodány. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Emitenta.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 1. listopadu 2021 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „**Společné emisní podmínky**“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-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 kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] je] / [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu těchto Konečných podmínek není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech.]

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] 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, [zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu]. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a následnou žádostí Emitenta ČNB o notifikaci schválení Prospektu Národní bance Slovenska a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice a Slovenské republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●], dne [●]

DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.

[●]

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

[•]

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 § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
Podoba Dluhopisů:	[listinná/ zaknihovaná/ Dluhopisy [ne]budou představovány podílem na Sběrném dluhopisu; evidenci o Dluhopisech/ o Sběrném dluhopisu vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[●/nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ euro (EUR)]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil:	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	[[●] % jmenovité hodnoty po celou dobu Emisní lhůty a Dodatečné emisní lhůty] / [[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněn na webových stránkách Emitenta https://drfg-projectbond.cz v sekci „Pro investory“]
K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos (pokud je určeno, že první Výnosové období Dluhopisů začíná Datem emise):	[ano / ne]
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 / [nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / ●]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor.]
Způsob a místo předání Dluhopisů:	Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že [Dluhopisy budou [předány dle volby investora [osobně pracovníkem [Emitenta [nebo] Administrátora] / [●]] [v určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora] / [předány korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence] / [uschovány u [Emitenta [nebo] Administrátora] na základě smlouvy o úschově / [●]]. Dluhopisy budou [předány [nebo] uschovány] ve lhůtě [●] ode dne splacení kupní ceny Dluhopisů investorem. [V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky] / [●]] / [Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě [●] ode dne splacení kupní ceny Dluhopisů investorem] / [podíl na Sběrném dluhopisu bude registrován v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené [●] ve lhůtě [●] ode dne splacení kupní ceny Dluhopisů investorem] / [●].
Způsob a místo splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●] Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů [ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem] / [●]].
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších/ Průběžně v rámci Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty, popř. jednorázově k Datu emise, budou-li Dluhopisy zapsány nejprve na majetkový účet Emitenta]

3. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	[pevný / variabilní / na bázi diskontu]
Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně / nepoužije se]
Den výplaty úroků:	[● / nepoužije se]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 4.16 Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Referenční sazba:	[1M PRIBOR / 3M PRIBOR / 6M PRIBOR / 1R PRIBOR / [●] PRIBOR] / [1M EURIBOR / 3M EURIBOR / 6M EURIBOR / 1R EURIBOR / [●] EURIBOR] / [●] / [nepoužije se]
Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti:	[● / nepoužije se]
Marže:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně / nepoužije se]
Den výplaty výnosů:	[● / nepoužije se]
Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[● / nepoužije se]

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 4.16 Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]
Amortizované Dluhopisy	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

5. PLATBY	
Finanční centrum:	[● / nepoužije se]

6. ADMINISTRÁTOR, MANAŽER, AGENT PRO VÝPOČTY	
---	--

Administrátor:	[Emitent / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]
Manažer:	[Emitent / ●]
Agent pro výpočty:	[Emitent / ●]

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / viz Emisní podmínky]
---	---------------------------

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplňujících informací pro danou emisi Dluhopisů. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.

8. DALŠÍ INFORMACE	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil jednatel Emitenta dne [●].
9. HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů:	[Dluhopisy jsou nabízeny a výtěžek emise bude konkrétně použit k [následujícímu účelu] / [následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta]: [[poskytnutí úvěru nebo zápůjčky [společnostem uvedeným v čl. 6.8.1.4.1 Prospektu, přičemž konkrétní příjemce není k datu vyhotovení Konečných podmínek znám / společnosti [●]] [za účelem [[refinancování stávajících závazků] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí účasti na společnosti [●] / [nabytí účasti na společnosti [●] / financování projektu [●] / [●], cca [●] % čistého výtěžku]] / [k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých budou [společnosti uvedené v čl. 6.8.1.4.1 Prospektu / společnosti [●]] investovat nebo na které půjčené prostředky použijí, cca [●] % čistého výtěžku] / [[financování nabytí pohledávky od [společností uvedených v čl. 0 Prospektu, přičemž konkrétní subjekt není k datu vyhotovení Konečných podmínek znám / společnosti [●]] z titulu již poskytnutého úvěru nebo zápůjčky [společnostem uvedeným v čl. 6.8.1.4.1 Prospektu / společnosti [●]] [za účelem [[refinancování stávajících závazků] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí účasti na společnosti [●] / [nabytí účasti na společnosti [●] / financování projektu [●] / [●], cca [●] % čistého výtěžku]] / [k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých budou [společnosti uvedené v čl. 6.8.1.4.1 Prospektu / společnosti [●]] investovat nebo na které půjčené prostředky použijí, cca [●] % čistého výtěžku] / [financování vlastního projektu Emitenta, konkrétně [●],

	<p>cca [●] % čistého výtěžku] / [provozní potřeby Emitenta, cca [●] % čistého výtěžku] / [●], cca [●] % čistého výtěžku]].</p> <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na přípravu případného navýšení budou činit cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč při vydání celého předpokládaného objemu emise bez navýšení, resp. cca [●] Kč při vydání celého předpokládaného objemu emise s navýšením.</p> <p>Za předpokladu umístění celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů Emitent odhaduje čistý výtěžek nabídky Dluhopisů cca [●], resp. v případě navýšení emise cca [●].</p> <p>[Očekávaný čistý výtěžek nabídky Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného účelu] / [uvedených účelů] ve výši [●] plánuje Emitent získat [●].</p>
10. PODMÍNKY NABÍDKY	
Podmínky nabídky:	[Emitent bude Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
Veřejně nabízený objem:	[● / nepoužije se]
Objem přijímaný na regulovaný trh:	[● / nepoužije se]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Cena Dluhopisů v rámci veřejné nabídky:	[[●] % jmenovité hodnoty, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k této ceně dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos] / [[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněna na webových stránkách Emitenta https://drfg-projectbond.cz , přičemž tam, kde je to relevantní, bude k této ceně dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos] / [nepoužije se]]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta https://drfg-projectbond.cz / [●] / nepoužije se]
Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora	[● / [nepoužije se]

<p>Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:</p>	<p>[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni [Emitentem /a Administrátorem] / [●]] a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před uzavřením smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem uzavírána osobně v místě dle dohody [Emitenta [a Administrátora] / [●]] a investora, nebo distančním způsobem, nebo konkludentně zaplacením ceny Dluhopisů, [[nebo online prostřednictvím internetového portálu na webových stránkách [●]].</p> <p>[Emitent /a rovněž Administrátor]] implementovali systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.</p> <p>Investorovi bude písemně oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním.</p> <p>Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.</p> <p>/ [Emitent na základě svého rozhodnutí může k Datu emise vydat i Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány investory, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Z majetkového účtu Emitenta budou Dluhopisy následně postupně převáděny na majetkové účty Investorů na základě smlouvy o koupi dluhopisů/pokynu k nákupu dluhopisů. Způsob uzavření smlouvy o koupi dluhopisů, určení kupní ceny Dluhopisů a vypořádání obchodu s Dluhopisy bude obdobné, jako v případě, kdy by docházelo k primárnímu úpisu Dluhopisů po Datu emise.] / [●] / [nepoužije se].</p>
<p>Náklady účtované investorovi:</p>	<p>[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady].</p> <p>/</p> <p>[Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Investorům bude přeúčtován poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v evidenci CDCP [a poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů]. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí náklady [[●] / vedení Dluhopisů v CDCP [●] Kč (dle aktuálního sazebníku CDCP), poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů max. [●] Kč za objednávku a den (dle aktuálního sazebníku BCPP)].</p>

	<p>S aktuální výší poplatků se investor může seznámit v sazebníku CDCP [a v sazebníku BCPP]. Investorům dále může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry.]</p> <p>/</p> <p>[Vlastníkovi podílu na Sběrném dluhopisu bude [●] jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném podílu na Sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [●]. K datu Konečných podmínek činí tyto náklady cca [●] Kč / [●] % z objemu Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu]</p> <p>/</p> <p>[Investorovi bude [●] jako Administrátor účtovat poplatek či poplatky za vedení a správu investičního účtu Investora nebo za podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [●]. K datu Konečných podmínek činí tyto náklady cca [●] Kč / [●] % z objemu Dluhopisů.]</p> <p>/ [●].</p>
Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	[● / nepoužije se]
Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:	[● / nepoužije se]
Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, data uzavření a významné znaky smlouvy o upsání, provize za upsání:	[● / nepoužije se]
Umístění Emise prostřednictvím obchodníka (jiného než Emitenta) na základě pevné či bez pevné povinnosti / uzavření dohody o umístění Emise, provize za umístění:	[● / nepoužije se]
Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Další podmínky souhlasu:	[● / nepoužije se]

Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	[[Emitent / [●]] požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.]
Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy	[● / nepoužije se]
Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker) a popis hlavních podmínek jeho závazku:	[● / Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy (pokud je odlišná od Emitenta):	[● / nepoužije se]
Poradci:	[● / nepoužije se]
Kotační agent:	[● / nepoužije se]
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací.	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]

6. INFORMACE O EMITENTOVĚ

6.1 Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.

David Rusňák,

jednatel

6.2 Schválení příslušným orgánem

Emitent prohlašuje, že:

- tento Základní prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle nařízení (EU) 2017/1129;
- Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení (EU) 2017/1129;
- toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

6.3 Oprávnění auditorů

Emitent sestavil mezitímní auditovanou účetní závěrku za účetní období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021.

Tato účetní závěrka byla ověřena auditorem Ing. Petrem Turečkem, Brno-Žabovřesky, Žabovřesky, Chládkova 898/2, číslo osvědčení auditora: 1830 (dále jen „**Auditor**“).

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 30. listopadu 2021 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

V období, za které jsou v Základním prospektu uvedeny historické finanční údaje, Auditor neodstoupil, nebyl odvolán ani nedošlo k tomu, že by nebyl znovu jmenován.

6.4 Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s mezitímní účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních standardů za účetní období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 7 tohoto Prospektu).

Vybrané údaje z rozvahy

AKTIVA (tis. Kč)	30. listopadu 2021	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 25. října 2021
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Oběžná aktiva	500	500
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	500	500

Časové rozlišení aktiv	0	0
AKTIVA CELKEM	500	500

PASIVA (tis. Kč)	30. listopadu 2021	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 25. října 2021
Vlastní kapitál	486	500
Základní kapitál	500	500
Výsledek hospodaření minulých let (+ / -)	+ 0	+ 0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)	- 14	+ 0
Cizí zdroje	14	0
Krátkodobé závazky	14	0
PASIVA CELKEM	486	500

	30. listopadu 2021	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 25. října 2021
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	- 486	- 500

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

(tis. Kč)	
Výkonová spotřeba	14
Služby	14
Ostatní provozní náklady	0
Daně a poplatky	0
Provozní hospodaření (+ / -) výsledek	- 14
Výnosové úroky a podobné výnosy	0
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	0
Ostatní finanční výnosy	0
Ostatní finanční náklady	0
Finanční hospodaření (+ / -) výsledek	+ 0
Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)	- 14
Výsledek hospodaření po zdanění (+ / -)	- 14

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené ve výkazu zisku nebo ztráty a výsledky hospodaření jsou vyhotoveny toliko za období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021, jelikož Emitent jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 25. října 2021.

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

(tis. Kč)	
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	- 14
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 14
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	0
Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	500
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů	-14
Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	486

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené v přehledu o peněžních tocích jsou vyhotoveny toliko za období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021, jelikož Emitent jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 25. října 2021.

6.4.1 Prohlášení ohledně auditovaných a mezitímních finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

6.5 Rizikové faktory

Významná rizika specifická pro Emitenta, která mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů, společně s významnými riziky specifickými pro Dluhopisy jsou uvedena výše v kapitole 2 (RIZIKOVÉ FAKTORY) tohoto Základního prospektu.

6.6 Údaje o Emitentovi

6.6.1 Historie a vývoj emitenta

Obchodní firma:	DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.
Místo registrace a registrační číslo:	Zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 125603
Identifikační číslo:	119 68 478
LEI:	315700YWHC57MUNGA784
Datum založení:	Emitent byl založen přijetím zakladatelské listiny dne 19. října 2021
Datum vzniku:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 25. října 2021
Sídlo:	Brno, Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl. ZOK
Rozhodné právo:	Právo České republiky
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Základními právními předpisy, kterými se Emitent řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky, a to ZOK, OZ, ZPKT a Zákon o dluhopisech.
Telefonní číslo:	+420 778 724 466

Email: info@drfg.cz

Webové stránky: <https://drfg-projectbond.cz>

Informace na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

6.6.2 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 25. října 2021 jako společnost založená za účelem emise dluhopisů a následně financování Projektových společností ze Skupiny, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společností ze Skupiny. Za dobu činnosti Emitenta nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

6.6.3 Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitentovi nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

6.6.4 Významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta

Za dobu své činnosti Emitent nepřijal žádné výpůjčky ani financování.

6.6.5 Očekávané financování činnosti Emitenta

Činnost Emitenta bude financována prostřednictvím emisí Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Emitent nepředpokládá žádné další formy financování své činnosti.

6.7 Přehled podnikání

6.7.1 Hlavní činnosti Emitenta

Emitentovou hlavní činností je realizace tohoto Dluhopisového programu a následně financování Projektových společností ze Skupiny formou zápůjček a úvěrů, případně jinou formu dluhového financování, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, jak je popsáno v tomto Základním prospektu. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, neposkytuje Emitent žádné další služby.

Výtěžek z emise Dluhopisů může být použit nejen pro účely financování provozních potřeb Projektových společností ze Skupiny a nabytí pohledávek z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, ale rovněž k refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektových společností ze Skupiny, které působí v odvětví realit a realitního developmentu.

V okrajové míře může být výtěžek z emise Dluhopisů použit rovněž k financování vlastních projektů Emitenta v oblasti realit a realitního developmentu. Z tohoto důvodu budou na Emitenta působit stejné trendy jako na společnosti ze Skupiny, které působí v odvětví realit a realitního developmentu.

Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí Dluhopisů neposkytne žádný úvěr, zápůjčku nebo jinou formu dluhového financování ani se nestane věřitelem žádné společnosti ze Skupiny, jejímž předmětem podnikatelské činnosti je poskytování úvěrů nebo jakákoli jiná činnost uvedená v § 1 odst. 3 zákona o bankách. Emitent se dále nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoli jiné společnosti ze Skupiny, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu kolektivního investování dle § 98 zákona o investičních společnostech a investičních fondech (aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti tohoto zákona podle jeho § 2 až 4).

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů na poskytování financování výhradně Projektovým společností ze Skupiny, resp. nabytí pohledávek výhradně od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček Projektovým společností ze Skupiny, které se soustavně nezabývají poskytováním úvěrů nebo jinou bankovní činností podle § 1 odst. 3 zákona o bankách.

Emitent v této souvislosti uvádí, že v případě, kdy by byl výtěžek z Dluhopisů některou ze společností ze skupiny Emitenta použit k financování či refinancování nabytí účasti na společnostech, bude se tak dít v rámci výjimky dle § 2 až 4 zákona o investičních společnostech a investičních fondech. V takových případech se tedy bude jednat o financování či refinancování střednědobých a dlouhodobých,

strategických akvizic společností. Účelem případného nabývání účastí na tomto typu společností bude jejich střednědobé a dlouhodobé začlenění a následný rozvoj v rámci skupiny Emitenta, tj. nikoli generování zisku následným prodejem těchto účastí. Účast na těchto společnostech navíc bude případně nabývána výlučně osobami ze skupiny Emitenta, jejichž hlavním předmětem činnosti není zcizování účastí na právnických osobách.

6.7.2 Informace o činnostech společností ze Skupiny podnikající v oblasti realit a realitního developmentu

Společnosti ze Skupiny, kterým Emitent plánuje poskytovat financování na základě tohoto Základního prospektu, resp. které již úvěr nebo zápůjčku obdržely nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude, se zabývají zpravidla realizací perspektivních realitních projektů na území střední Evropy, se zaměřením na český, slovenský a polský realitní trh.

V realitním sektoru společnosti ze Skupiny vyhledávají příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případně výstavbě a rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům či podílu na těchto nemovitostech.

Budoucí investice společnosti ze Skupiny směřují především do rezidenčních projektů, maloobchodních prostor, průmyslových nemovitostí (především skladových prostor) a okrajově do realitního trhu tzv. „kombinovaných budov“.

V oblasti rezidenčního developmentu se společnosti ze Skupiny budou zaměřovat na investice do výstavby nových rezidenčních projektů ve všech fázích přípravy, především s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením, ale výjimečně i do projektů před obdržením všech potřebných povolení, které jsou ale v souladu s územním plánem, na území České republiky. Skupina bude investovat především do projektů v demograficky perspektivních lokalitách krajských měst a jejich okolí, včetně Prahy a Brna.

V případě maloobchodních budov společnosti ze Skupiny vyhledávají jak plochy či prostory na periferiích měst, tak případná velká nákupní centra v centrech měst určená k pronájmu obchodníkům. Z hlediska lokality se společnosti ze Skupiny obvykle zaměřují na krajská města a větší okresní města. Jedná se o maloobchodní prostory – obchodní centra či retail parky střední velikosti o rozloze prodejní plochy cca 10 až 25 tis. m² nacházejících se v dobře zavedených a dopravně dostupných obchodních zónách na městských periferiích, které jsou zpravidla určeny pro pronájem více prodejcům potravin a spotřebního zboží.

Skupina v minulosti koupila a následně prodala například následující maloobchodní projekty:

- **OC Géčko** – obchodní centrum je součástí saturované a velmi oblíbené nákupní zóny v Liberci s obchodní plochou o rozloze cca 10 tis. m²;
- **OC Litoměřice** – menší obchodní centrum se nachází v dobře dostupné, zavedené obchodní zóně na příjezdu do Litoměřic s prodejní plochou o rozloze 15 tis. m²;
- **Retail Arena CHODOV s.r.o.** – objekt se nachází na strategickém místě v těsné blízkosti dálnice D1 při vjezdu do Prahy.
- **OC Paráda Hodonín** – obchodní centrum s 4 tis. m² v etablované obchodní zóně „Cukrovar“ s Obchodní zóna Cukrovar dlouhodobě patří mezi tři nejnavštěvovanější obchodní zóny v Jihomoravském kraji;
- **Retail Park Černý Most** – nemovitost s podlahovou plochou přibližně 2,1 tis. m² najdete v centru frekventované retailové destinace v Praze na Černém Mostě;
- **Retail Park Trutnov** – jedná se o obchodní zónu s pronajímatelnou plochou cca 23 tis. m² který je na Trutnovsku velmi oblíbenou nákupní destinací s vysokou návštěvností.
- **Olomouc CITY** – nákupní centrum nabízí 20 tisíc metrů čtverečních maloobchodní plochy s roční návštěvností zhruba 3 miliony lidí. Centrum se nachází na velmi dobré dopravní dostupnosti a stavebně je propojeno s obchodním řetězcem Globus.
- **OC Haná Olomouc** – obchodní centrum s téměř 10 tisíci metry čtverečními a návštěvností přes 3 miliony lidí ročně je otevřeno od roku 2002. Centrum je stavebně propojeno s obchodním řetězcem Tesco a svou polohou je strategicky umístěno v oblíbené nákupní destinaci v Olomouci.
- **Hypermarket Albert v Berouně** – budova Hypermarketu Albert v obchodní zóně v Berouně;

- **Supermarket Billa v Čelákovících** – prostory se nachází v jediné nákupní zóně v Čelákovících, rezidenční lokalitě nacházející se přibližně 15 minut od Prahy;
- **TESCO a Retail Park Český Těšín** – jedná se o prodejnu Hypermarketu TESCO v Českém Těšíně, na kterou navazuje Retail Park Český Těšín. Celkem se jedná přibližně o 9,5 tis. m² prodejné plochy.
- **JYSK Písek** – v objektu o rozloze 1,1 tis. m² se nachází prodejna společnosti JYSK. Objekt leží ve velmi frekventované lokalitě v těsné blízkosti jedné z hlavních příjezdových komunikací do Písku;
- **JYSK Jindřichův Hradec** – v objektu o rozloze 1,5 tis. m² sídlí prodejna nábytku JYSK a PEPCO. Objekt se nachází v blízkosti příjezdové komunikace do Jindřichova Hradce v sousedství obchodní zóny, která mimo jiné zahrnuje Albert Hypermarket a Kaufland;
- **Penny Market v Libochovicích, Lomnici nad Popelkou, Uherském Hradišti, Vratimově a Ostravě.**
- **OC Lannova** – jedná se o v roce 2011 kompletně zrekonstruovaný soubor čtyř budov na hlavní pěší zóně v Českých Budějovic s pronajimatelnou plochou 10 tis. m². Ulice Lannova je rušnou tepnou města České Budějovice s více než 15 000 návštěvníky za den.
- **OC RIVIÉRA** – vícepodlažní retailová budova se nachází v přímém sousedství brněnského výstaviště. O celkovou prodejní plochu o rozloze cca 4.6 tis. m² se nyní dělí přibližně 30 nájemců z oblasti stavebních, interiérových a nábytkových doplňků.
- **MMG PL portfolio** – Skupina na konci roku 2019 a na začátku roku 2020 nakoupila 90 % podíl na portfolio retailových parků v regionálních polských městech. Portfolio zahrnuje téměř 50 000 m² pronajimatelných ploch v zavedených lokalitách. I přes komplikace způsobené COVID-19 si portfolio udrželo téměř 100% obsazenost a to i díky vysokému podílu potravinového maloobchodu a diskontně zaměřených maloobchodníků. Skupina prodala svůj dosavadní 90 % podíl v říjnu 2021, ale následně v prosinci od koupila zbylých 10 %, které však rovněž v roce 2022 plánuje prodat.
- **Centro Ostrava** - Retail park v Ostravě je umístěn v hustě obydleném městském obvodu Třebovice na hlavní spojnici mezi centrem města a Porubou. Nemovitost se nachází v sousedství populárního hypermarketu Tesco a nabízí téměř 8 tisíc metrů čtverečních pronajimatelných ploch. Projekt zároveň nabízí potenciál pro další rozšíření o zhruba tři tisíce metrů čtverečních pronajimatelné plochy.
- **Most Retail Park** - Retail park v Mostě je součástí populární obchodní zóny a je umístěn mezi prodejnou Albert a nově vybudovanou prodejnou nábytku Möbelix a nabízí více než 6 tisíc metrů čtverečních pronajimatelné plochy.

Společnosti ze Skupiny dále své investice směřují do skladových prostor a výrobních prostor. Při výběru těchto prostor společnosti ze Skupiny vybírají takové nemovitosti, které budou vhodně logisticky umístěné a dostupné pro kamionovou dopravu. Skupina v minulosti akvírovala a následně prodala např.

- **ProStorage Praha – Hostivař** - Tento areál o celkové ploše 15,6 tis. m² se nalézá poblíž Průmyslové ulice v Praze, která je logistickým centrem, jež spojuje zásadní dopravní tepny Prahy. Nabízí vyváženou kombinaci výrobních, skladových a administrativních prostor vhodných jak pro menší výrobní, tak i obchodní firmy. Velká diverzifikace menších nájemců vede k menšímu riziku selhání protistrany či nevyužití prostor a zajišťuje stabilní výnos.
- **Tynopark v Týništi nad Orlicí** – Skupina investovala do nákupu stavebního pozemku v Týništi nad Orlicí a následně výstavby moderní haly o 13 600 m² pronajimatelné plochy pro lehkou výrobu a logistiku ve spolupráci se společností DEMACO. Hala byla ještě před zahájením výstavby plně obsazena vybraným nájemcem a následně byla prodána.
- **Tynopark II a Tynopark III** – Skupina ve druhé polovině roku 2021 v lokalitě Týniště nad Orlicí zahájila druhou etapu projektu Tynopark sestávající z dvojice budov (Tynopark II a Tynopark III). Projektová společnost ze skupiny Emitenta nabyła pozemky v těsném sousedství stávající haly a následně zahájila výstavbu dvou nových hal o pronajimatelné ploše 25 000 m².
- **InPost Wodzislaw** – Skupina v polovině roku 2021 zahájila spolu s polským investorem (50 % -50 %) výstavbu moderního logistického pro poštovního operátora InPost v obci Wodzislaw

ležící mezi Katowicemi a Ostravou. Hala bude nabízet 9 000 m² pronajímatelné plochy. Na konci roku 2021 skupina prodala svůj podíl spoluinvestorovi.

Společnosti ze Skupiny plně, nebo částečně vlastní (k 31.12.2021) a realizuje následující logistické a výrobní projekty:

- **Panattoni Park Silesia Sosnowiec (PL)** – Skupina koncem roku 2020 ve spolupráci se skupinou Panattoni vstoupila do projektu výstavby moderního logisticko-výrobního areálu s budoucí pronajímatelnou plochou přes 48 000 m². Projekt se nachází v Katowické aglomeraci, která je jedním z hlavních ekonomických a logistických center Polska.
- **Frontier Park Wrocław** – Do projektu výstavby moderního logisticko-distribučního centra v rámci zavedené obchodní zóny na okraji Wrocławu vstoupila skupina na podzim 2021. Projekt zahrnuje 9 000 m² moderních tzv. SBU (Small Business Unit), které budoucím nájemcům nabízí skladové, kancelářské a obchodní prostory pod jednou střechou.

Společnosti ze Skupiny dále své investice zhodnocují i rezidenční developerskou výstavbou, zpravidla v partnerství s etablovanými developery, přičemž takto realizované investice přinášejí vzhledem k vyšším rizikům i potenciálně vyšší zhodnocení a přidanou hodnotu. Projekty jsou určeny k postupnému rozprodeji jednotlivých bytů. Skupina koupila a následně prodala následující projekty:

- **Rezidence Na Mariánské cestě** – Společnost ze Skupiny Emitenta v první polovině roku 2021 investovala do pozemků určených pro bytovou výstavbu na okraji Brandýsa nad Labem. Po získání územního rozhodnutí a stavebního povolení došlo k prodeji projektu společnosti DOMOPLAN.

Skupina plně, nebo částečně vlastní a realizuje následující projekty (k 31.12.2021):

- **Rezidence Spojovací** – v průběhu roku 2021 došlo k nákupu stavebních pozemků na Praze 9 a následně k zahájení výstavby projektu Rezidence Spojovací, který byl v červnu 2021 prodán developerskému nemovitostnímu fondu Czech Development Fund SICAV, a.s., jehož je Skupina zakladatelem a investorem.
- **Tři dvory, Újezd u Brna** – jedná se o projekt výstavby 159 bytů o celkové rozloze 11,7 tis. m² a celkem 300 parkovacích stání.
- **RD Dříteč - Kunětická Hora** – jedná se o akvizici pozemku a následnou výstavbu 18 rodinných domů v blízkosti golfového hřiště Kunětická Hora.
- **Horní Heršpice** – jedná se o akvizici pozemku a následnou výstavbu přibližně 120 bytů a 160 parkovacích stání v městské části Brno – Horní Heršpice.

6.7.3 Hlavní trhy

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu.

Hlavními trhy, na nichž realizují své projekty společnosti z realitní divize v odvětvích akvizic, správy a developementu nemovitostí, jsou Česká republika a Polsko. Kromě toho se Skupina připravuje ke vstupu na slovenský trh.

Níže je přehled vybraných neauditovaných finančních ukazatelů realitní divize Skupiny ke dni sestavení tohoto Základního prospektu podle jednotlivých zemí, na nichž jednotlivé společnosti působí.

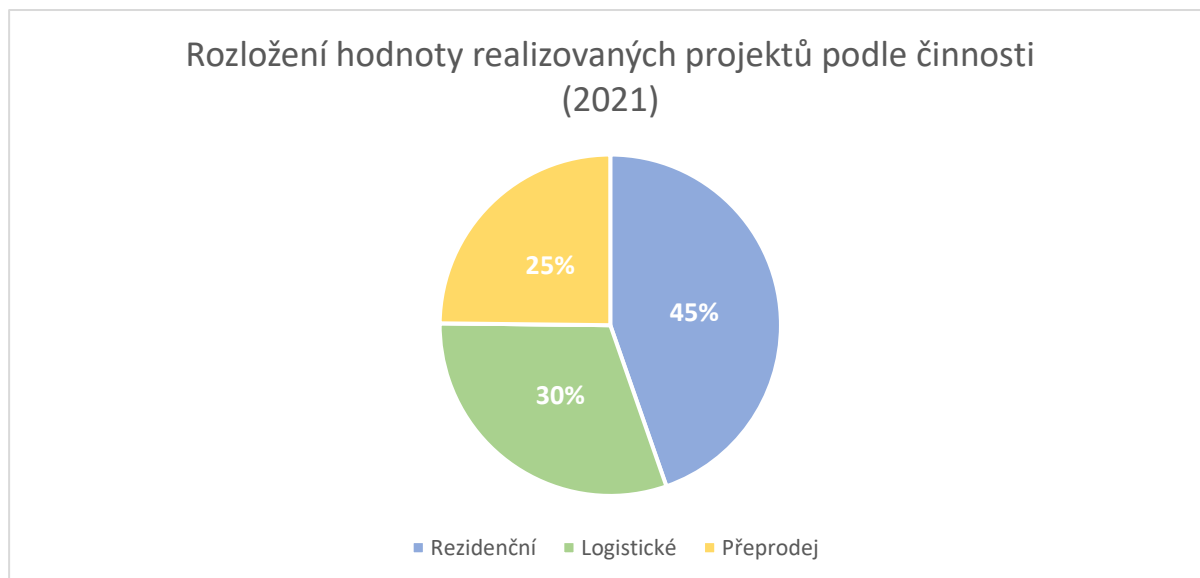
(tis. Kč)	Realizované činnosti	Hodnota projektů (mil. Kč)	Realizovaná marže (mil. Kč)
Česká republika	Výstavba rezidenčních projektů	3 507	389
	Výstavba logistických a průmyslových hal	550	
	Výstavba retailových projektů	0	
	Přeprdej hotových projektů	465	
Polsko	Výstavba rezidenčních projektů	0	259
	Výstavba logistických a průmyslových hal	1 846	
	Výstavba retailových projektů	0	
	Přeprdej hotových projektů	1 484	
Slovensko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových hal	0	
	Výstavba retailových projektů	0	
	Přeprdej hotových projektů	0	
Celkem	Výstavba rezidenčních projektů	3 507	638
	Výstavba logistických a průmyslových hal	2 396	
	Výstavba retailových projektů	0	
	Přeprdej hotových projektů	1 949	

Tabulka: finanční ukazatelé realitních projektů ke dni sestavení Základního prospektu

V roce 2021 byly realizovány čtyři rezidenční projekty v České republice, a to v Praze Rezidence Spojovací (Rezidence Spojovací s.r.o.), Brně Tři Dvory (DRFG Real Estate Project Iota s.r.o.) a Horní Heršpice (DRFG Real Estate Project I. s.r.o.) a ve středních Čechách Na Mariánské cestě (DOMOPLAN – Na Mariánské cestě s.r.o.) v souhrnné hodnotě 3,5 mld. Kč. Pro následující rok skupina plánuje rozšířit svoje rezidenční činnosti i do regionálních měst, kde vidí velkou příležitost. Jedním z nich je Pardubicko, kde aktuálně připravuje projekt výstavby rodinných domů.

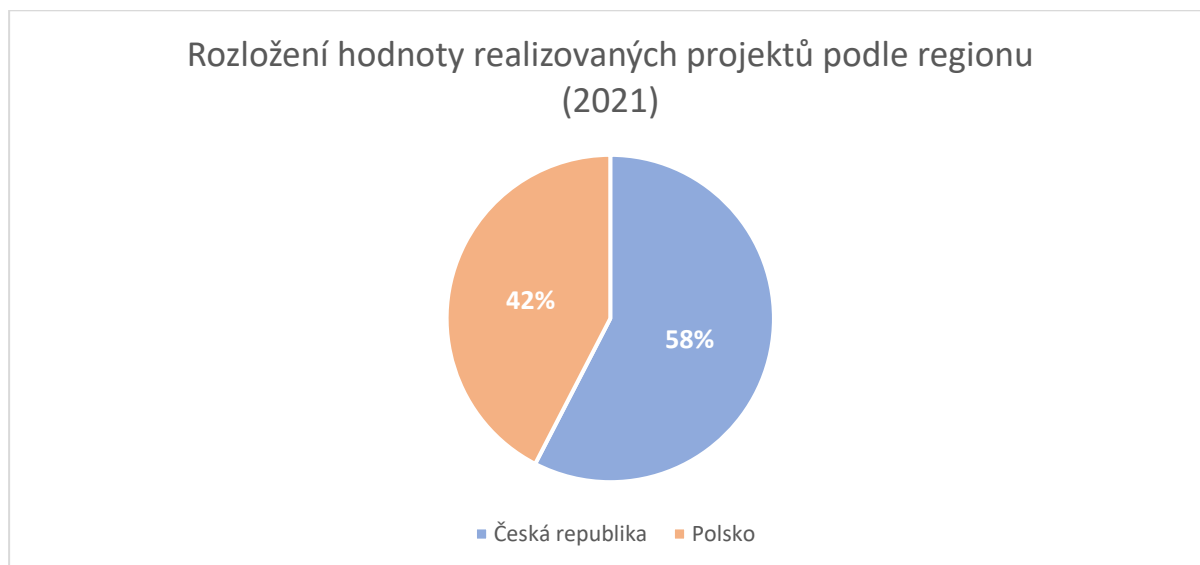
Logistický developement započal úspěšným projektem Tynopark II. (Tyno Park s.r.o.), na který navázaly další projekty nejen v České republice (Tynopark III.), ale i v sousedním Polsku Panattoni Sosnowiec (PDC Industrial Center 153 sp. Z. o.o.) a Panattoni Poznaň (PDC Industrial Center 184 sp. Z. o.o.). V roce 2022 jsou v plánu další projekty v těchto zemích a zároveň rozšíření působnosti Skupiny i na Slovensko.

Ve spolupráci s lokálními partnery připravuje Skupina výstavbu série retailových projektů na Slovensku. Pro rok 2022 plánují společnosti ze Skupiny Emitenta proinvestovat do realitních projektů přes 2 mld. Kč vlastních zdrojů.



Obrázek 3 – Rozdělení hodnoty projektů v roce 2021 podle činnosti

Z hlediska regionálního rozložení ve finančním objemu projektů dominovala v roce 2021 Česká republika s 57,6 % a zbylá část (42,4 %) připadala na Polsko. Pro následující rok plánuje Skupina Emitenta rozložení finančního objemu projektů mezi Českou republiku, Polsko a Slovensko v poměru 1:1:1.



Obrázek 4 – Regionální rozdělení hodnoty projektů v roce 2021

6.7.4 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Vzhledem k datu svého vzniku a ke své roli není jeho postavení na trhu relevantní, resp. si Emitent dosud žádné měřitelné postavení na trhu České republiky nevytvořil.

6.8 Organizační struktura

6.8.1 Společníci Emitenta

6.8.1.1 Jediný společník Emitenta

Jediným společníkem Emitenta se 100% podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech je Mateřská společnost.

Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností. Mateřská společnost má čtyři akcionáře: (i) společnost Vega Capital I. s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 092 07 694, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 118660 (dále jen „**Vega Capital I**“), která vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 47,50% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti, (ii) společnost ELF Invest a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 066 51 119, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 7874 (dále jen „**ELF Invest**“), která vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 23,75% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti, (iii) společnost PJF Invest s.r.o., se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 041 43 795, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 242867 (dále jen „**PJF Invest**“), která vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 23,75% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti a (iv) společnost DRFG Friends & Family, která vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 5% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti.

Společnost Vega Capital I je nepřímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital I, a to prostřednictvím společnosti Vega Capital a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 074 44 648, vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8042

Společnost ELF Invest je přímo vlastněna panem Romanem Řezníčkem, dat. nar. 13. června 1977, bytem č.p. 326, 687 74 Starý Hrozenkov, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti ELF Invest.

Společnost PJF Invest je nepřímo vlastněna panem JUDr. Pavlem Fráňou, dat. nar. 8. února 1970, bydlíštěm U Komárova 652, 252 43 Průhonice, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti PJF Invest, a to prostřednictvím společnosti KUBADAM s.r.o., se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 90 391, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 253674.

Akcionářem společnosti DRFG Friends & Family je Mateřská společnost, která vlastní akcie odpovídající podílu 60 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Friends & Family. Zbývající akcie odpovídající podílu 40 % na základním kapitálu DRFG Friends & Family a podílu 40 % na hlasovacích právech DRFG Friends & Family v případech stanovených zákonem nebo stanovami s prioritním právem na výplatu dividendy jsou vlastněny částečně manažery Skupiny, částečně panem Davidem Rusňákem a částečně Mateřskou společností, tzn. prioritními akcionáři DRFG Friends & Family.

Pan David Rusňák drží nepřímo 49,875 % na hlasovacích právech a 50,0625 % na základním kapitálu Mateřské společnosti, pan Roman Řezníček drží 24,9375 % na hlasovacích právech a 23,75 % na základním kapitálu Mateřské společnosti a pan JUDr. Pavel Fráňa drží nepřímo 24,9375 % na hlasovacích právech a na 23,75 % základním kapitálu Mateřské společnosti. Konečnými vlastníky Mateřské společnosti a osobami ovládajícími Mateřskou společnost jsou tak pan David Rusňák, pan Roman Řezníček a pan JUDr. Pavel Fráňa, kteří společně přímo či prostřednictvím jiných společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti a kteří jsou s ohledem na vzájemná smluvní ujednání osobami, které jednajícími ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK. Za konečného vlastníka se nepovažují prioritní akcionáři DRFG Friends & Family kromě pana Davida Rusňáka, neboť nedrží v Mateřské společnosti podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 %.

Emitent v tomto ohledu upozorňuje na potencionální možnost, že od 1. února 2022 se za konečného vlastníka Mateřské společnosti a osobu ovládající Mateřskou společnost bude považovat pouze pan David Rusňák, který prostřednictvím svých společností bude držet více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti. Je možné, že od 1. února 2022 se již za konečného vlastníka nebudou považovat pan Roman Řezníček, pan JUDr. Pavel Fráňa ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nebudou držet v Mateřské společnosti podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 %.

6.8.1.2 Skupina Emitenta

Emitent je součástí Skupiny, kterou tvoří Mateřská společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý či nepřímý majetkový podíl, a DRFG Telco 5G a.s. a všechny společnosti, ve kterých má DRFG Telco 5G a.s. přímý nebo nepřímý majetkový podíl. Emitent jako takový nevlastní podíl na žádné jiné společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, tj. poskytování úvěrů a zápůjček, resp. nabýváním pohledávek

z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček, kterou vykonává v souladu s tímto Základním prospektem a ve prospěch realitní divize Skupiny.

Mateřská společnost a DRFG Telco 5G a.s. mají přímo či nepřímo majetkový podíl na obchodních společnostech, které jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto prospektu.

6.8.1.3 Struktura skupina Emitenta

Zjednodušená struktura Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině k datu vyhotovení Prospektu je uvedena v diagramu, který tvoří přílohu č. 2 tohoto Prospektu.

6.8.1.4 Finanční údaje vybraných společností ze Skupiny

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje nejvýznamnějších společností ze Skupiny, u nichž Emitent předpokládá, že (i) jim bude poskytnuto financování z výtěžku emisí Dluhopisů formou úvěru nebo zápůjčky, resp. které již úvěr nebo zápůjčku obdržely nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude, nebo (ii) od nich nabude pohledávku z titulu již poskytnutého úvěru nebo zápůjčky jiné společnosti ze Skupiny, a to za finanční období roku 2020 a 2019 (účetní období roku 2020 a 2019, v tis. Kč) společně s údaji o předmětu podnikání těchto společností, resp. k datu založení v případě Projektové společnosti uvedené v čl. 6.8.1.4.1 z důvodu jejího založení až v roce 2021.

Pokud není níže v tabulce uvedeno jinak, jedná se o auditované finanční výkazy.

6.8.1.4.1 Společnosti ze Skupiny, u nichž se předpokládá poskytnutí financování formou úvěru nebo zápůjčky

Společnost ze Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 4. 3. 2021	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.* IČ: 09978381	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Aktiva celkem	20	ne
		Pasiva celkem	20	
		Vlastní kapitál	20	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	n/a	
		Výsledek hospodaření za účetní období	n/a	

*Společnost byla založena 4. března 2021; finanční údaje vycházejí ze zahajovací rozvahy sestavené ke dni 4. března 2021.

6.8.1.4.2 Společnosti ze Skupiny, u nichž se předpokládá nabytí jejich pohledávky z titulu již poskytnuté zápůjčky nebo úvěru jiné společnosti ze Skupiny

Společnost ze Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2020	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2019	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Real Estate s.r.o. IČ: 03768775	Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	1 194 820	ano	1 435 099	ano
		Pasiva celkem	1 194 820		1 435 099	
		Vlastní kapitál	483 458		530 910	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	388 400		1 469 304	
		Výsledek hospodaření	-47 452		254 662	

		za účetní období				
--	--	------------------	--	--	--	--

6.8.2 Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností daného člena Skupiny dostát svým dluhům/dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

6.9 Informace o trendech

6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že:

- (i) nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021) do data vyhotovení tohoto Prospektu; a
- (ii) nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny od data, kdy společnosti ve Skupině sestavily poslední finanční výkazy, tj. od data 31. prosince 2020, do data vyhotovení tohoto Prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Emitent je účelově založenou společností pro realizaci Dluhopisového programu dle tohoto Základního prospektu a následné poskytování úvěrů a zápůjček Projektovým společnostem ze Skupiny, resp. nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektovým společnostem ze Skupiny. Na Emitenta tudíž mohou působit stejné trendy jako na Projektové společnosti ze Skupiny, jimž poskytne financování, resp. které již úvěr nebo zápůjčku obdržely nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude.

6.9.2 Trendy na trhu realit a realitního developmentu

Obecně

Pokračující boj s pandemií COVID-19 a opakující se vývoj restriktivních opatření ovlivňuje trh realit i celou ekonomiku s takřka sezonním průběhem v několika rovinách: (i) počáteční panika a negativní dopad na finanční trhy, jež negativně reagují také na nové mutace viru a nárůsty počtů hospitalizovaných, (ii) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce (nabídkový ekonomický šok) a (iii) restrukturalizace spotřeby domácností a poptávkové strany obecně; (iv) následný masivní nákupní apetit domácností v období rozvolňování, spojený s odloženou spotřebou. Faktorem, jež vnáší na trhy a do ekonomiky výraznou nejistotu je rovněž reakce politické reprezentace. Restrikce a omezení pohybu neočkovaných vyvolává propad části agregátní poptávky. Zpřetrhání dodavatelsko-odběratelských vazeb přetrvává i v roce 2021 a propisuje se rovněž do nárůstu spotřebitelských cen. Průběh této krize tak připomíná stagflaci, kterou umocňují také ekologické plány Evropské Unie a s tím související nárůst cen elektřiny. Tyto faktory významně postihly zejména sektor automotive, jenž je nosným pilířem české ekonomiky. Zástupci tohoto sektoru na realitním trhu ovlivňují zejména velké logistické komplexy a kancelářská centra, tato odvětví však nejsou primárním cílovým segmentem emitenta. Dalším dlouhodobým trendem je stále větší tlak na implementaci ESG¹², a to i ze strany bank a tím pádem i zahraničních investorů, který se projevuje jak v požadavcích na nový development, tak v postupně klesajících cenách nemovitostí, které nebudou nové požadavky na udržitelnost splňovat. Celková proměna světové, evropské a v konečném důsledku i české ekonomiky však stále nenabývá jasných obrysů, proto nelze předpokládat stabilní ekonomické prostředí pro aktivity Emitenta a Projektových společností ani v následujících letech.

Emitent očekává, že tento virus a opatření státních orgánů proti jeho šíření ovlivní celkovou investiční aktivitu a všechny hlavní segmenty realitního trhu i v letech nadcházejících konci pandemie. Prozatímní aktivity realitní části Skupiny nebyly situací na světových trzích výrazněji ovlivněny. Ve střednědobém horizontu však Skupina počítá s promítnutím aktuální měnové politiky i do financování investičních aktivit, což s vysokou mírou pravděpodobnosti vyústí ve vyšší investiční aktivitu na trzích využívajících

¹² Zkratka ESG vychází z anglických slov environmental, social a corporate governance. Jde tedy o pojem související se sociálně odpovědným investováním.

euro jako hlavní měnu. Jelikož národní trhy jsou díky globalizaci úzce provázané, aktivita zahraničních realitních investorů a vývoj realitního trhu v zahraničí má přímý dopad také na situaci na trhu s realitami a realitního developmentu v České republice. Příčinou je také to, že jsou v České republice přítomní i významní zahraniční investoři, tvořící nezanedbatelnou část poptávky po aktivech na realitním trhu a v realitním developmentu.

Vzhledem k silným nejistotám, které souvisí s vývojem pandemie COVID - 19, je v tuto chvíli velmi obtížné odhadnout vývoj české ekonomiky pro nejbližší měsíce a čtvrtletí. Na trhu komerčních nemovitostí je podle Skupiny Emitenta stále ještě nutné v roce 2021 očekávat obecně utlumenou aktivitu, kterou bude doprovázet pokles likvidity trhu a vyčkávání investorů, nicméně v druhé polovině došlo k výraznému nárůstu investiční aktivity na českém realitním trhu, kdy celkový objem investic dosáhl 421 mil. eur¹³. Jde tedy o téměř dvojnásobnou hodnotu v meziročním srovnání. Zlepšení epidemické situace vyústilo v nárůst důvěry spotřebitelů i firem a výrazné fiskální stimuly pomohly urychlit oživení ekonomiky. Tyto faktory přitom převažují nad dočasným narušením výrobních řetězců vlivem nedostatku některých výrobních vstupů a růstu jejich cen¹⁴, byť na úkor zvýšené inflace.

Dopad COVID-19 na trh realit je možné členit z několika hledisek^{15 16}. První hledisko rozděluje dopady z časového hlediska na krátkodobé a dlouhodobé. Druhé hledisko člení dopady na různé segmenty realitního trhu – kancelářský, maloobchodní, průmyslový, hotelový, a rezidenční. Třetí aspekt tvoří regionální členění. Tato hlediska jsou dále vzájemně provázaná. Z hlediska činnosti Skupiny Emitenta je nejvíc relevantní dopad COVID-19 na segment maloobchodních prostor v ČR a v Polsku.

Realitní poradenská společnost CBRE zaznamenal ve třetím čtvrtletí 2021 pokles investiční aktivity na českém nemovitostním trhu asi o 19 % oproti druhému čtvrtletí 2021.¹⁷ Takový pokles však nevybočuje z celoevropského průměru. Nicméně utlumenou investiční aktivitu lze očekávat také ke konci roku 2021. Investoři se začali obecně více zaměřovat na hloubkové prověrky nemovitostí, což zpomalilo celý proces transakce. Některé transakce rovněž mohou pozbýt ekonomického smyslu vlivem zvýšených finančních nákladů spojených s úvěry denominovanými v českých korunách. Cestovní restrikce dále omezily faktickou způsobilost uzavřít transakce, což se nejvíce projevuje u přeshraničních obchodů. Oživení ekonomiky zvyšuje atraktivitu sektorů, které během doby restrikcí vůči COVID-19 zaznamenaly pokles v objemu investic. Největší objem investic ve třetím kvartálu 2021 vykázal sektor logistických a výrobních hal, za nímž následoval sektor kancelářských nemovitostí a sektor maloobchodu.

Stávající pandemická situace učinila optimistické výhledy vývoje ekonomiky a tím i realitního trhu neaktuálními. Při pokračujícím trendu lze očekávat přetrvávající oblibu logistických hal, které těží z posilujícího odvětví e-commerce. Riziko však pro tento segment představují přetrvávající obtíže s dodávkami pro sektor automotive, jenž navíc čelí i střednědobé nutnosti transformace vlivem nároků EU na emisní limity.

V ostrém kontrastu s rokem 2020 je monetární politika centrální banky od začátku druhé poloviny aktuálního roku. Dopady na investiční aktivitu jsou veskrze negativní, o čemž vypovídají čísla z mezikvartálního srovnání. Zvýšení základních úrokových sazeb však nemá vliv pouze na náklady na cizí zdroje, ale také na kupní sílu poptávky v sektoru rezidenčního bydlení, jež je jedním z parciálních trhů, na kterém realitní část Skupiny vyvíjí činnost. Zvýšení úrokových sazeb se ve druhém pololetí roku 2021 promítlo nejen do růstu mezibankovních sazeb a do sazeb na spořicí účtech, ale také do rostoucích sazeb nových hypotéčních úvěrů. Podle portálu Hypoindex¹⁸, který sleduje většinu hypotéčního trhu, se průměrné úrokové sazby hypotéčních úvěrů zvýšili z červnové hodnoty 2,13 % na říjnových 2,54 %. V přesně opačném směru se pohybuje objem nově sjednaných hypoték, kdy došlo k poklesu z červnového objemu 44 473 milionů Kč (druhý letošní nejvyšší po březnovém 44 723) na říjnových 32 069 milionů. Říjen také potvrdil zpomalování meziročního růstu objemu poskytnutých

¹³ CBRE (2021). Czech republic investment MarketView Q32021, [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Czech-Republic-Investment-MarketView-Q3-2021>

¹⁴ MF (2021). Makroekonomická predikce, srpen, [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-srpen-2021-42832>.

¹⁵ CBRE (2020). Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Covid-19-implications-for-real-estate>

¹⁶ JLL (2020). COVID-19. Global Real Estate Implications [online]. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/covid-19-global-real-estate-implications>

¹⁷ Czech Republic Investment MarketView Q3 2021 [online]. Dostupné také z: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Market%20Figures%20Q3%202021_CZ%20Property%20Investment.pdf?e=1641299565&h=0522409ee4009d4ca16743c220bda97b

¹⁸ Hypoindex: www.hypoindex.cz

hypoték¹⁹, kdy byl meziroční objem pouze o 27 % vyšší, zatímco v září šlo ještě o 38% nárůst a v srpnu dokonce o 75% meziroční růst.

Celkový objem investic v první polovině roku 2021 dosáhl téměř 800 milionů EUR, což představuje meziroční pokles o 57 %.²⁰ Je však třeba poznamenat, že v loňském roce švédský investor Heimstaden získal rezidenční portfolio společnosti Residomo (zahrnující 44 000 bytů) v hodnotě 1.3 mld. eur.²¹

Polská ekonomika vykazuje ve srovnání s ČR vyšší tempo růstu HDP (5,3 % ve třetím čtvrtletí), avšak tempo růstu spotřebitelských cen atakuje již nyní 7% hranici. Na tuto skutečnost již reagovala Národní banka Polska zvyšováním sazeb, nejprve tak učinila v říjnu, kdy zvedla základní sazbu z 0,10 % na 0,5 %, v listopadu pak přišla s dalším zvýšením, a to o 75 bazických bodů. Polská monetární politika je tak do značné míry obdobou té české, v boji s inflací se však nemůže ani do určité míry spolehnout na národní měnu, neboť polský Zlotý během pandemie vykazuje vzhledem k euru silnou volatilitu a převažuje jeho oslabování.

Na polském trhu dosáhl objem investic ve třetím čtvrtletí 1,5 miliardy eur, prozatím šlo o nejsilnější kvartál roku 2021, a to i přes přetrvávající pandemickou krizi. Celková suma od počátku roku činila ke konci třetího čtvrtletí 3,5 miliardy eur, což v meziročním srovnání stále znamená pokles o 13 %. Nejsilnějším odvětvím je sektor průmyslových a logistických hal, jenž tvoří téměř polovinu celkového investičního objemu ve třetím čtvrtletí.²² Oblíbeným investičním aktivem jsou také kancelářské prostory a nově nabývá na významu sektor rezidenčního bydlení, který by měl v tomto roce dosáhnout celkového objemu 620 milionů eur. V kontrastu s českým realitním trhem však není dominantní silou domácí investiční obec. Mimo Evropy je největší zastoupení kapitálu z USA a domácí investoři zaujímají marginální podíl 2 %.

Slovenský boj s pandemií koronaviru probíhá spíše dle pesimistických scénářů. Avšak absence předběžných dat neumožňuje makroekonomická data konfrontovat s aktuální situací. Druhé čtvrtletí bylo z pohledu růstu HDP relativně silné, růst 9,6 % je však nutno dát do nízké srovnávací základny předešlého roku. Dynamicky působí rovněž nárůst průmyslové produkce o 35 % v meziročním srovnání, i to mělo vliv na vysokou poptávku po logistických a průmyslových halách, jejichž výnos dlouhodobě klesá. Stabilizovala se tak i nezaměstnanost, která během pandemie narostla k 7 %. Současný stav v okresech, ve kterých se určují jednotlivá opatření, naznačují brzké zpřísnění pandemických opatření a tím i možné opětovné ochromení slovenské ekonomiky. Tomuto scénáři nahrává rovněž nízká proočkovanosť obyvatel.

Slovenský realitní trh byl během prvního pololetí roku 2021 v hledáčku investorů téměř ve stejném objemu, jako za celý uplynulý rok. 7 transakcí o celkové hodnotě 470 mil. eur zahrnovalo i historicky největší transakci na slovenském trhu, jmenovitě prodej OC Aupark. To vychýlilo poměr investic dle sektoru ve prospěch maloobchodu (59 %), následují kancelářské prostory (20 %) a logistika (14 %). Z pohledu výnosnosti jsou retail parky s hodnotou 7,2 % nedostižným premiantem, kterým nově sekunduje sektor obchodních center s hodnotou 6 %.²³ Nárůst potenciálního výnosu v případě OC je však dán snahou řady investorů tato aktiva prodat, a proto jsou ochotni snížit cenu.

I s přihlédnutím k ekonomickým efektům COVID-19 lze očekávat, že v nemovitostním segmentu nadále bude docházet především k nezbytným rekonstrukcím a modernizacím stávajících prostor. Nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu a v závislosti na daném sektoru, které se po letech konjunktury a společného růstu vydaly každý jiným směrem, zatímco trh kancelářských prostor čelí nejistotě a pozvolnému nárůstu neobsazenosti, pandemická krize zvýraznila nástup logistických center a podtrhla význam potravinářského maloobchodu, jakožto nedílné součásti nájemního mixu.

Trh kancelářských prostor

¹⁹ Hypoindex.cz, dostupný: [Fincentrum Hypoindex říjen 2021: Hypoteční trh se připravuje na skokový propad - Hypoindex.cz](https://www.hypoindex.cz/)

²⁰ Czech Republic Investment MarketView Q2 2021 [online]. Dostupné také z: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Czech-Republic-Investment-MarketView-Q2-2021>; Czech Republic Investment MarketView Q1 2021

²¹ Prague City Report Q1 2021. JLL.

²² Investment Market Snapshot [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.pl/en/research-and-reports/Poland-Investment-Market-Snapshot-Q3-2021>

²³ Slovakia investment Snapshot [online]. CBRE, dostupné z: <https://www.cbre.sk/en/research-and-reports/Slovakia-Investment-Snapshot-H1-2021>

Skupina Emitenta se na tento typ nemovitostí primárně nezaměřuje, nejsou hlavní částí nemovitostního portfolia Skupiny Emitenta. Emitent neočekává negativní důsledky aktuální situace kolem COVID-19 na svou činnost z důvodů změn na tomto trhu.

Trh kancelářských prostor v České republice

Rok 2020 byl výzvou prakticky pro všechny segmenty trhu komerčních nemovitostí, kanceláře nevyjímaje. Prakticky ze dne na den byly mnohé z nich uzavřeny a jejich nájemci byli (mnozí bez předchozí průpravy) odkázáni na home office, tedy práci z domova a vzdálenou komunikaci s kolegy. Mnozí se předpovědi o tom, že to bude nový standard i po odeznění krize a návratu do kanceláří se nebude konat. Dle CBRE bylo v roce 2020 obnoveno na 154 tis. metrů čtverečních kancelářských prostor. V průběhu třetího kvartálu docházelo v České republice k oživení a dalšímu uvolňování omezení spojenými s COVID-19. Koncem čtvrtletí se na trhu projevila do jisté míry nejistota v důsledku zvýšení inflace (proti které ČNB 2x zvýšila základní úrokové sazby) a přetrvávajících nedostatků v dodavatelském řetězci.²⁴

Zaměstnanost v kancelářích, která je hlavní hnací silou poptávky po administrativních prostorách, ochabovala již v roce 2019, tedy bez ohledu na COVID-19, kdy došlo k meziročnímu poklesu o 15 % na 280 000 m² pronajatých administrativních ploch. Nejistota ohledně budoucnosti kancelářských pracovních míst spolu s opatrností developerů vede k nejnižší roční nabídce nových kancelářských prostor v Praze od roku 2016. Nicméně nová nabídka kancelářských prostor v Praze letos dosáhla 53 300 m² a do konce roku 2021 se připravuje 14 600 m².²⁵

V Praze během třetího kvartálu nedošlo k dokončení žádné významné kancelářské budovy, proto objem kancelářských ploch zůstal na 3,73 mil m². Nájemní aktivita mezičtvrtletně vzrostla o 17 %, meziročně o 23 %. Přesto však s největší pravděpodobností nedosáhne poptávka desetiletého průměru. Během uvedeného kvartálu převažovaly nové pronájmy ve stávajících prostorech. Míra neobsazenosti se i nadále zvyšovala a na konci třetího kvartálu dosáhla v průměru 8,0 %, což představovalo 298 400 m² volných kancelářských ploch. Zároveň byla zahájena výstavba 3 nových kancelářských budov. Cena nejvyššího dosažitelného nájemného v centru Prahy zůstává stabilní, v intervalu od 22,0 do 22,5 Eur/m²/měsíc.

Největší plochy kancelářských budov byly ve třetím čtvrtletí na Praze 4 (965 tisíc m²), s neobsazeností 7,7 % (74,0 tisíc m²). Oproti tomu, nejméně kancelářských prostor bylo na Praze 3 (121,8 tisíc m²), s neobsazeností 8,6 %. Největší neobsazenost zaznamenal trh na Praze 9 (13,9 %). Nejméně volných prostor nabízel kancelářský trh na Praze 2 (3,8 % neobsazenost, absolutně 4,9 tisíc m²). Klíčové dokončené kancelářské budovy v letošním roce zatím zahrnují projekty: Bořislavka, Mississippi House a Missouri Park. Největší z nich, projekt Bořislavka, o celkové nájemní ploše přesahující 25 tis. m² vyrostl na Praze 6. Zbývající dva projekty o rozloze 13 300 m² a 7 327 m² byly dokončeny na Praze 8.²⁶

V Brně celková výměra moderních kancelářských ploch činila na konci prvního pololetí roku 2021 celkem 640 400 m². V prvním pololetí 2020 byl dokončen pouze jeden projekt Vlněna Office Park CD. Ve výstavbě je 7 projektů, jejichž celková plocha činí 40 100 m². Z toho by přibližně 69 % mělo být dokončeno v roce 2022. Hrubá realizovaná poptávka v prvním pololetí 2021 dosáhla 19 800 m² (včetně renegociací), což představuje růst o 4 % v porovnání s prvním pololetím 2020. Celkem 72 900 m² moderních kancelářských ploch bylo volných na konci prvního pololetí roku 2021. Míra neobsazenosti se snížila o 0,5 % oproti předchozímu pololetí, na 11,4 %. Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně v první polovině roku 2021 činilo 15,00 - 16,00 EUR za m² na měsíc.²⁷

V Ostravě, dosahovala celková výměra moderních kancelářských v první polovině roku 2021 ploch 219 100 m². K výstavbě jsou připraveny projekty s celkovou výměrou 79 200 m² kancelářských ploch (včetně pozastavených projektů). V Ostravě bylo ke konci druhého čtvrtletí roku 2021 evidováno 14 200 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti vzrostla oproti prvnímu čtvrtletí 2021 o 90

²⁴ Pražský kancelářský trh Q3 2021 Česká republika [online]. Colliers. Dostupné z: https://www.colliers.com/cs-cz/research/q3_2021_office-cz

²⁵ Czech Republic Prague MarketBeat Office Q2 2021 [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné z: <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2021/czech-republic-prague-marketbeat-office-2021-q2.pdf>

²⁶ MarketBeat Prague Office Q3 2021 [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné z: <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2021/czech-republic-prague-marketbeat-office-2021-q3.pdf?rev=19550240d6f0473fbf2c52af6c9d10b1>

²⁷ BRNO, OSTRAVA: VÝSTAVBA KANCELÁŘÍ STAGNUJE [online]. 2.8.2021. Dostupné z: <https://www.stavebniforum.cz/cs/newsroom/brno-ostrava-vystavba-kancelari-stagnuje/>

bazických bodů na úroveň 6,5 %. Nájemné v Ostravě se ve druhém čtvrtletí roku 2021 zvýšilo na úroveň 12,00 – 12,50 eur za m² na měsíc.²⁸

Trh kancelářských prostor na Slovensku

Dle dat slovenského statistického úřadu se meziročně spotřebitelské ceny ve třetím kvartále zvýšily na 3,8 % a inflace by se měla vrátit ke 2 % až v roce 2023. Růstu výroby brání především nesoulad mezi poptávkou a nabídkou kvalifikované pracovní síly, což by měl zmírnit relativně dynamický růst mezd. Sektor služeb byl ve třetím čtvrtletí oživen zlepšením epidemiologické situace spojené s COVID-19.²⁹

V Bratislavě byly ve třetím čtvrtletí dokončeny dva nové projekty: Klingerka Offices (10 500 m²) a Jurkovičova Tepláreň (4 206 m²). Do konce roku 2021 má být dokončeno 27 tisíc m² nových kancelářských prostor. Celková nabídka kancelářských prostor vzrostla o 14 700 m² (celkem 1,97 milionů m²). Z celkové plochy kanceláří tvořily 64 % prostory třídy A³⁰. Výstavba se zmírnila a tlak na pronajímatele, aby pronajímali nové volné prostory, se proto snížil. To může zvrátit tříletý trend stoupající míry neobsazenosti, který ve třetím kvartále dosahoval 12,21 %. Celková volná plocha v bratislavských kancelářích dosahuje 241,3 tisíc m². Celkový objem obsazených prostor se zvýšil o 13 800 m², což svědčí o solidní absorpci nové nabídky. Přestože se v porovnání se stejným čtvrtletím loňského roku počet obsazených prostor snížil, byl zaznamenán 79% meziroční nárůst čisté obsazenosti od počátku letošního roku. Nájemné se ve třetím kvartále drželo na úrovni 16,5 eur/m²/měsíc.³¹

Trh kancelářských prostor v Polsku

Celkový objem moderních kanceláří v Varšavě dosáhl 6,16 milionu m², což představuje nárůst o 4 % od začátku roku. Nově dokončené prostory ve 3. čtvrtletí 2021 zahrnují tři nové projekty. Největší z nich, projekt Widok Tower, má celkovou nájemní ploše přesahující 28 600 m². Další dva projekty (Fabryka Norblina – Galwan a Fabryka Norblina - Planter), z nichž každý o rozloze 19 500 m², byly dokončeny v centru Varšavy.³²

Celková hrubá realizovaná poptávka včetně obnovených smluv (tzv. renegociací) a podnámů dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2021 objemu 87 tis. m². Celková aktivita na trhu moderních kancelářských prostor za první tři čtvrtletí roku 2021 dosáhla 398 100 m², což představuje 11% pokles ve srovnání se stejným obdobím roku 2020.³³

Navzdory tomu, že na trh bylo dodáno dalších 67 600 metrů čtverečních, zůstala míra neobsazenosti v mezičtvrtletním srovnání stabilní a dosáhla 12,5 %. Vzhledem k tomu, že kanceláře nově dokončené v posledním čtvrtletí byly dodány na trh s průměrně 76% předpronajatostí, byla míra absorpce pozitivně ovlivněna a dosáhla 56 000 m².³⁴

Celková výměra moderních kancelářských ploch v osmi největších regionálních městech v Polsku činila na konci třetího čtvrtletí 2021 celkem 5,96 mil m². Ve třetím čtvrtletí 2021 byly dokončeny 4 velké kancelářské projekty: Kolonska Park (7 900 m²) a Mlynska 6 (2 585 m²) v Katovicích, Ocean office Park A2 (5 210 m²) v Krakově a Dowborczykow v Lodži (3 600 m²). Aktuálně jsou ve výstavbě projekty o celkové ploše 607 000 m², z čehož 327 000 m² by mělo být dokončeno v roce 2022.³⁵

Hrubá realizovaná poptávka v prvním pololetí 2021 dosáhla 113 100 m² (včetně renegociací), což představuje pokles o 10 % v porovnání s třetím čtvrtletím 2020.³⁶

²⁸ BRNO, OSTRAVA: VÝSTAVBA KANCELÁŘÍ STAGNUJE [online]. 2.8.2021. Dostupné z: <https://www.stavebni-forum.cz/cs/newsroom/brno-ostrava-vystavba-kancelari-stagnuje/>

²⁹ MarketBeat Office Q32021 Bratislava [online]. 1.12.2021. Dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q3/emea-reports/slovakia_marketbeat_office_2021_q3.pdf?rev=7a4756d24b8e43b3a020b93e130f250f

³⁰ Market Overview 3Q 2021 Slovakia [online]. 2.12.2021. Dostupné z: <https://www.colliers.com/en-sk/research/market-report-q3-2021>

³¹ Tamtéž.

³² Warsaw Office Market Q3 2021 [online]. BNP Paribas Real Estate [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: https://www.realestate.bnpparibas.pl/bnppre/en/glance-office-waw-q3-2021-p_1780430.html

³³ Poland Wroclaw Office Market Snapshot Q3 2021 [online]. CBRE [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/research-and-reports/Poland-Wroclaw-Office-Market-Snapshot-Q3-2021>

³⁴ Tamtéž.

³⁵ Tamtéž.

³⁶ Tamtéž.

Celkem 805 700 m² moderních kancelářských ploch bylo volných na konci třetího čtvrtletí 2021. Míra neobsazenosti se zvýšila o 0,1 % oproti předchozímu pololetí, na 13,5 %.³⁷

Nejvyšší dosahované nájemné mimo Varšavu bylo ve 3. čtvrtletí na úrovni 13 EUR/m².³⁸

Trh maloobchodních prostor

Trh maloobchodních prostor v České republice

Trh maloobchodních prostor byl pozitivně ovlivněn až do příchodu krize COVID-19 výrazným růstem maloobchodního obratu, kdy retail těžil z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu spotřebních výdajů českých domácností. Ty se zejména v posledních letech staly hlavním tahounem růstu české ekonomiky (viz příspěvky k růstu HDP, data ČSÚ). Tento faktor bude výrazný i pro rychlý návrat spotřeby a potažmo maloobchodních tržeb po odeznění negativních efektů COVID-19.

Nárůst obratu není podle výsledků měření primárně tažen inflací či nárůstem objemu nákupů, ale tzv. „up-tradingem“, tedy tím, že zákazníci dávali přednost kvalitnějšímu, a tedy i dražšímu zboží. Zákazníci jsou stále náročnější na pohodlí nakupování, na kvalitu, na služby a zákaznický servis, na rychlost nákupu či dodání zboží a také na informace – o zboží a nejen o něm.

Česká republika má už hlavní vlnu expanze tradičního retailu za sebou. Díky investicím do modernizace i krokům vyvolaným požadavky poptávky však prochází obchodní síť postupnou proměnou. Růst obchodních formátů bude i v dalším období primárně tažen produktivitou více než expanzí. Dojde k dalšímu zmenšování ploch hypermarketů (zejména těch, které nejsou schopny zajistit dostatečnou efektivitu plochy) a trh bude lépe pokryt tzv. convenience koncepty. Pozitivní perspektivu před sebou mají kvalitní specialisté. Napříč segmenty roste online retail. Tento efekt ještě zesílila krize COVID-19. Dojde také k rozvoji hybridních formátů, zahrnujících obchod + gastronomie či služby apod. Propojení obchodu a služeb je vůbec jedním z klíčových trendů. Projevuje se v pestrosti služeb poskytovaných obchodníky na ploše i mimo ni i v rozvoji technologií. Posiluje rovněž „sociální funkce“ obchodu – obchody se stávají důležitými místy pro setkávání lidí: od obchodních center přes venkovské prodejny až po čerpací stanice. Integrace online/offline bude stále sofistikovanější a pro obchodníky se stane nutností. Motorem růstu e-commerce napříč sektory bude zvyšování nákupního komfortu a úspora času. Limitem ještě rychlejšího rozvoje online retailu zatím zůstává funkční a efektivní zabezpečení logistické fáze.

Zákazníci budou po obchodnících i značkách ve stále větší míře vyžadovat plnou integraci všech prodejních kanálů online i offline a hladký přechod mezi nimi. Tento vícekanálový přístup se začne postupně dostávat do povědomí, čemuž významně pomohou nová média.³⁹

Druhá a třetí vlna pandemie, doprovázená přísnými omezeními na začátku roku 2021, bude mít výrazný dopad na ekonomiku v průběhu celého letošního roku. Podle prognóz agentury Moody's Analytics se však pravděpodobně dočkáme oživení a v roce 2021 se očekává růst HDP přibližně o 4,5 %. Výhled na rok 2022 je ještě optimističtější: HDP by mohl vzrůst o 6,5 %. Pražská ekonomika bude v nadcházejících čtvrtletích zaostávat za svými středoevropskými kolegy, protože cestovní ruch se rozjíždí déle. Výhled oživení spotřeby zůstává zdrženlivý. Domácnosti během pandemie nashromáždily asi 5,6 % HDP v podobě nadměrných úspor, protože mnoho výdajových kanálů bylo uzavřeno. Tyto úspory jsou však nerovnoměrně rozloženy směrem k bohatším domácnostem a budou pravděpodobně utráceny jen postupně. Po mírném zvýšení spotřeby o 3,9 % v roce 2021 by tak měl následovat 7,7 % růst v roce 2022.⁴⁰

Mnoho nákupních center zaznamenalo od plného otevření obchodů obrat na předkrizové úrovni. Po úplném otevření obchodů v polovině května se obraty i návštěvnost v nákupních centrech okamžitě zvýšily nad úroveň stejného období loňského roku. Tržby v květnu a červnu byly dokonce vyšší než v

³⁷ Tamtéž.

³⁸ Tamtéž.

³⁹ Studie: V Česku se letos otevře jedno nové obchodní centrum [online]. Dostupné z: <https://www.mediaguru.cz/clanky/2019/05/studie-v-cesku-se-letos-otevře-jedno-nove-obchodni-centrum/>

⁴⁰ Czech Republic MarketBeat Retail Q2 2021 [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné také z: <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2021/czech-republic-marketbeat-retail-2021-q2.pdf>

předcovidovém roce 2019, zatímco návštěvnost se držela relativně nízko. Nejlépe si vedly hypermarkety a supermarkety: v průměru o 30 % nad svými obraty v roce 2019. Dalšími prosperujícími kategoriemi byly elektronika a výrobky pro zdraví a krásu. V červnu překonaly předkrizové hodnoty také osobní služby a restaurace. Naopak tržby za módu v květnu překračovaly hodnoty roku 2019, v červnu však byly o 10 % nižší.⁴¹

Maloobchod bude i v roce 2021 výrazně ovlivněn vývojem pandemické situace a rozsahem vládních opatření. CBRE očekává, že v prvním pololetí bude maloobchod stále negativně ovlivněn restriktivními opatřeními, nicméně v následujících kvartálech již lze očekávat postupné zotavování trhu.⁴²

Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly Českou republiku ovšem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch. Většina českých měst vykazuje opravdu vysokou míru saturace trhu prostor a jsou očekávány již jen velmi mírné přírůstky obchodních ploch. Více prostoru než v nákupních centrech se očekává pro expanzi prostřednictvím retail parků (primárně v okresních městech) a u velkoplošných ne-potravinářských prodejen, pro větší centra vidí prostor ještě v Praze a Brně. Rozhodující část investic už nyní směřuje spíše do redevelopementu – do modernizace či extenze stávajících budov – než do nové výstavby. Předpokládá se posílení významu vnitroměstských nákupních center.⁴³

V roce 2020 byla otevřena dvě nová obchodní centra, a to OC Opatovská v Praze o rozloze retailové části 6 500 m² a dokončena byla rovněž první fáze OC Kaštanová o rozloze 2 900 m². Kategorie retail parků se rozšířila o RP Okružní v Českých Budějovicích, jenž zaujímá plochu 8 000 m², RP v Kolíně o rozloze 12 tis. metrů čtverečních, retail park ve Starém Městě a konečně RP v Unhošti o rozloze 4 000 m². Ve 2. čtvrtletí 2021 plocha nabízených ploch k pronajmu vzrostla o 9 600 m² kvůli dokončení stavby multifunkčního centra Bořislavka na Praze 6.⁴⁴ Ve třetím čtvrtletí 2021 celková plocha obchodních center dosahovala 2,3 milionů m². V České republice bylo v různých fázích přípravy 140 000 m² maloobchodních ploch. Nejvyšší cena nájemného v pražských obchodních centrech dosahovala 140 eur/m²/měsíc. Ve srovnání s tím byly ceny nájmu brněnských nákupních centrech nižší o 78 eur/m²/měsíc. Pro srovnání lze konstatovat, že nájmy konkrétnějšího segmentu - obchodních center meziročně klesly, zatímco retailových parků rostly. Během příštího roku se očekává i zahájení větších multifunkčních projektů s významnou obchodní částí, včetně Ameside v Plzni, OC Dornych v Brně, Galerie Pardubice nebo Savarinu v centru Prahy.⁴⁵

Jak již bylo uvedeno výše v čl. 6.7.2 tohoto Prospektu, v oblasti realit se Skupina Emitenta zaměřuje především na akvizici dobře zavedených obchodních prostor a retailových parků, které následně pronajímá. Skupina Emitenta se i nadále plánuje zaměřovat na kvalitní a navštěvované nemovitosti nacházející se v krajských či větších okresních městech, které zajišťují stabilní výnos.

Trh maloobchodních prostor je jedním z nejméně zasažených segmentů realitního trhu virem COVID-19, a to zejména u takzvaných „prime“ lokalit, tj. v neprestížnějších obchodních čtvrtích hlavních měst. Tyto lokality jsou charakteristické vysokým počtem turistů a obchodů s luxusním zbožím. Opatření vlád mají značný dopad na turismus a fungování obchodů, z čehož plyne právě pro tyto typy nemovitostí riziko spočívající v nájemnicích požadujících například výrazně slevy z nájmu. Výrazný dopad COVID-19 na tento segment retailu očekává například i poradenská firma CBRE.⁴⁶

I když činnost Skupiny Emitenta je významně koncentrována v oblasti maloobchodních realit, Emitent neočekává významný dopad těchto skutečností na jeho fungování. Důvodem je, že Skupina Emitenta se zaměřuje hlavně na maloobchodní parky a obchodní centra mimo zmíněných „prime“ lokalit. Ty

⁴¹ The Czech Republic Real Estate Market Outlook 2021, [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/cs-cz/czech-market-outlook-2021>

⁴² Tamtéž.

⁴³ Trend report 2021. Přehled Českého realitního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Dostupné z: <https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/03/TrendReport-2021.pdf>

⁴⁴ The Czech Republic Real Estate Market Outlook 2021, [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/cs-cz/czech-market-outlook-2021>

⁴⁵ Czech Republic MarketBeat Retail Q2 2021 [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné také z: <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2021/czech-republic-marketbeat-retail-2021-q2.pdf>

⁴⁶ CBRE (2020). Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate, [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Covid-19-implications-for-real-estate>

nabízejí v porovnání s těmito „prime“ lokalitami vyšší úroveň výnosnosti, jsou mimo vyhledávané turistické oblasti a spíše než obchody s luxusním zbožím, se skládají z velké části z obchodů se zbožím denní spotřeby a oblečením. Toto portfolio nájemníků znamená, že ani krátkodobá omezení vlády spočívající v zavření některých obchodů a provozoven nezasahuje většinu portfolia Emitenta. Je to i díky tomu, že právě segment základního zboží jako potravin, drogerií a lékáren tvoří významnou část celého portfolia. Zvýšeným rizikem v souvislosti s uzavřením obchodů je uplatnění slev na nájem. Toto riziko je ale minimalizováno právní úpravou i opatřeními vlády.⁴⁷

Nájemci v nemovitostech Skupiny Emitenta jsou rovněž významné mezinárodní řetězce, které díky své kapitálové síle mají větší rezistenci vůči těmto externím šokům. Globální obchodníci nicméně musí počítat s obdobím, kdy hrozí výpadky cash flow a zvýšené provozní náklady vyplývající z poklesu poptávky a narušení dodavatelských řetězců. Obchodníci s robustní infrastrukturou, která jim umožňuje online prodej, mohou v dlouhodobém výhledu ze situace profitovat, pokud se více zaměří na flexibilnější online prodej.⁴⁸

S ohledem na externí povahu šoku způsobenou COVID-19 neočekává emitent výrazně dlouhodobé dopady způsobené ani poptávkovým šokem a poklesem spotřeby domácností, resp. maloobchodních tržeb.⁴⁹ Výrazným faktorem, který může omezit negativní dopad poptávkového šoku v souvislosti s COVID-19 na tržby v maloobchodě jsou vládní stabilizační opatření. Dá se nicméně očekávat i se zhoršením situace na trhu práce výrazně slabší výsledky maloobchodu, zejména zboží střednědobé spotřeby, které obecně reaguje na negativní ekonomický efekt nejcitelnější. Naopak zboží krátkodobé spotřeby, zejména základní spotřeby, které tvoří významnou část portfolia Skupiny Emitenta, nemusí zaznamenat negativní dopad, nebo dle předběžných údajů může zaznamenat dokonce nemalý růst.

Trh maloobchodních prostor na Slovensku

Na Slovensku rostly ceny především z důvodu zvýšení cen vstupů a kompenzací výpadku tržeb ze stran maloobchodníků. Růst cen se týká také nemovitostního trhu, což je podporováno skutečností, že Slovensko patří mezi země s nejnižšími sazbami hypoték v eurozóně. Důvěra v maloobchodě a ve službách je pozitivní, avšak počátkem roku 2021 se společnosti potýkají s nedostatkem pracovních sil, což vedlo k rotaci mezi odvětvími (přeskupení pracovních sil do stabilnějšího odvětví, především sekundárního sektoru národního hospodářství). Zlepšující se epidemiologická situace ve třetím čtvrtletí 2021 vedla ke zlepšení mobility, což se pozitivně projevovalo v sektoru služeb.⁵⁰

Na Slovensku se i přes situaci nastíněnou výše otevírají nové maloobchodní objekty. V září došlo k otevření cca 11 tisíc m² nákupního centra Eperia v Prešově, které konkuruje obchodnímu centru Novum Prešov (vystavěno v říjnu 2020). Zároveň v Bratislavě přibýlo Nivy centrum v městské části Ružinov. Během příštího roku je v Bratislavě očekáváno otevření velkého maloobchodního centra Eurovea 2 (25 tisíc m²), obchodního centra Promenada Living Park v Nitře (26 tisíc m²) a OC Madaras ve Spišské Nové Vsi (10 tisíc m²). Plánované projekty však mohou ovlivnit rostoucí ceny stavebních materiálů. Celková plocha obchodních center na Slovensku zahrnuje 1,47 milionů m². Cena základního nájemného v nákupních centrech stagnuje na 65 eur/m²/měsíc. Výnosy prvotřídních maloobchodních prostor, jsou pozitivně ovlivněny pozorností investorů, dosahovali ve třetím kvartále 7 %.⁵¹

Trh maloobchodních prostor v Polsku

⁴⁷ Na podobné situace například dopadá právní úprava zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, podle něhož ostatně i omezení byla přijata, a to konkrétně § 36, ve kterém se uvádí: „Stát je povinen nahradit škodu způsobenou právními a fyzickými osobám v příčinné souvislosti s krizovými opatřeními ...“ Právní úprava na podobné situace pamatuje, přičemž z informací, které jsou dostupné, je zřejmé, že vláda na nastalou situaci reaguje, a to například tím, že schválila národní program Úvěr COVID a COVID II, jehož cílem je usnadnit přístup k finančním prostředkům podnikatelům, jejichž ekonomické aktivity jsou omezeny k provoznímu financování

⁴⁸ JLL (2020). COVID-19. Global Real Estate Implications [online]. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/covid-19-global-real-estate-implications>

⁴⁹ Obdobně třeba v Německu, kde domácí poptávka byla v poledních letech tahounem růstu, očekávají renomované instituce po poklesu ve druhém čtvrtletí rychlý návrat spotřeby k růstu, viz. DIW (2020). Coronavirus Plunges the German Economy into Recession, March [online]. Dostupné z: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/220011/1/169442605X.pdf>.

⁵⁰ Slovakia retail data 3Q2021. [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné také z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q3/emea-reports/slovakia_marketbeat_retail_2021_q3.pdf?rev=81e0829da3b249d483e87a0a4fc19280.

⁵¹ Tamtéž.

Podle Oxford Economics poroste HDP v Polsku v letech 2021-2025 pravděpodobně v průměru o 3,5 % ročně, což je mnohem více než v celé EU a eurozóně (2,8 %).⁵²

Míra neobsazenosti obchodních center působících v hlavních polských aglomeracích podle očekávání mírně vzrostla z 5,3 % v srpnu 2020 na 5,9 % v srpnu 2021, což odráží nejen dozvuky pandemie, ale navíc i definitivní odchod společnosti Tesco z Polska.⁵³

Třetí čtvrtletí roku 2021 podle očekávání navázalo na trendy nastavené v první polovině letošního roku. Přestože počet transakcí zaznamenaných ve třetím čtvrtletí byl třetí nejvyšší v historii obdobných období, celkový objem byl poměrně vzdálen průměrnému objemu za posledních deset let. Obrat maloobchodních investic v roce 2021 doposud činil téměř 450 milionů EUR v 27 transakcích, z čehož 160 milionů EUR pocházelo z osmi transakcí uzavřených ve 3. čtvrtletí. Investoři se stále zaměřují na maloobchodní parky, centra rychlého občerstvení a samostatně stojící nemovitosti obsazené buď prodejny potravin, nebo řetězci stavebnin, ideálně zajištěné solidní smlouvou. Tržní čísla také potvrzují, že investoři se v posledních měsících zaměřili také na oportunistické prodeje nákupních center.⁵⁴

Celková plocha maloobchodních prostor v Polsku činila ve 3. čtvrtletí 12,02 mil. m², stejně jako v 3. čtvrtletí roku 2020. Průměrná míra neobsazenosti v maloobchodních prostorech v srpnu 2021 činila 5,3 %, což představuje nárůst o 0,5 % oproti neobsazenosti v srpnu 2020.⁵⁵

Společnost JLL uvádí, že dochází k trvalému růstu v obratu nákupních center od května 2021, tedy v období, kdy nedošlo k žádnému novému omezení obchodů. Maloobchod se tak pomalu, ale jistě dostává zpět na správnou cestu, a elektronický obchod se stabilizoval na úrovni 7 až 8 % celkových maloobchodních tržeb (podle údajů polského statistického úřadu).⁵⁶

Během 3. čtvrtletí 2021 bylo na trh dodáno 22 000 m² moderních obchodních ploch v následujících projektech: CH Gwarek (7 000 m²) v Jastrzębii-Góře a Focus Mall v Zieloné Góře (15 000 m²). Zbývající nové plochy byly v retail parcích (16 %) a menších obchodech (13 %). JLL předpovídá, že rok 2021 by měl přinést více než 0,5 milionu m² nových maloobchodních ploch, přičemž maloobchodní parky budou tvořit více než 40 % této plochy.⁵⁷ V Polsku je v současné době v různých fázích přípravy 250 000 m² maloobchodních ploch. Během letošního a příštího roku by mělo být dokončeno 140 000 m² maloobchodních ploch.⁵⁸

Trh průmyslových nemovitostí

Trh průmyslových nemovitostí v České republice

Na jaře a v létě 2020 se s první vlnou uzavření obchodů značná část nákupů přesunula na internet. K online nakupování tak začali masivněji přistupovat i lidé, kteří nebyli na tento způsob obstarávání zboží příliš zvyklí. Zvýšený zájem zákazníků měl okamžitě za následek zesílení poptávky online hráčů po logistických prostorech, kde by mohli uskladnit své zboží. Tu však nebylo možné plně uspokojit. Například společnost Alza navýšila svůj obrat v roce 2020 meziročně o 28 %, počet zákazníků o 22 % v roce 2021 chce výrazně expandovat. Potravinový hráč Rohlík.cz pak uvádí za rok 2020 až 100% nárůst tržeb.⁵⁹

Stále větší poptávka je tažena kromě rychlého růstu e-commerce rovněž zájmem některých společností snížit závislost na výrobě v Číně. V České republice by tak v letošním roce mělo přibýt 680 tisíc metrů čtverečních logistických a výrobních ploch a celková pronajmatelná plocha v příštím roce přesáhne

⁵² Retail Market in Poland - October 2021 [online]. JLL [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/retail-market-in-poland>

⁵³ Tamtéž.

⁵⁴ Tamtéž.

⁵⁵ Poland Retail Market Snapshot Q3 2021 [online]. CBRE [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/research-and-reports/Poland-Retail-Market-Snapshot-Q3-2021>

⁵⁶ Retail Market in Poland - October 2021 [online]. JLL [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/retail-market-in-poland>

⁵⁷ Tamtéž.

⁵⁸ Poland Retail Market Snapshot Q3 2021 [online]. CBRE [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/research-and-reports/Poland-Retail-Market-Snapshot-Q3-2021>

⁵⁹ Tamtéž.

hranici 10 milionů metrů čtverečních. Trh průmyslových nemovitostí je klíčový rovněž z hlediska zájmu globálních institucionálních investorů. V loňském roce na český trh vstoupil singapurský fond GLP, který je největším asijským developerem, australský správce aktiv Cromwell Property Group, či německá skupina Garbe. Delší dobu zde působí singapurský fond P3 či americký Prologis.

S e-commerce je spojený i trend, který se přirozeně rozvíjí s rostoucí popularitou tohoto segmentu, a to „Last Mile Logistics“ nebo také „The Same Day Delivery“. Cílem je dodat zboží k zákazníkovi na místo určení v co nejkratším čase. Internetové obchody reagují na poptávku a snaží se zefektivnit procesy vedoucí k dodání svého zboží. Pracují s modelem většího distribučního centra v lokalitě za městem (obsluhovaného kamionovou, leteckou či vodní dopravou) doplněného o menší skladovací prostory přímo v rámci města. Městské pracoviště je pak velmi flexibilně operováno menšími vozy s rychlou dostupností k zákazníkům.⁶⁰

Další v poslední době často skloňovaný termín je automatizace. Ve výrobních halách se více a více využívá automatizace výroby. Zcela jistě jde o trend, který má své přirozené vývojové fáze a zcela jistě bude dále pokračovat. Trh logistiky toto ovlivní hlavně, co se vnitřního vybavení stavby týče. V budoucnu se u některých objektů už nebude jednat pouze o plechovou skořápku, ale o sofistikovaný systém umožňující plně automatizovanou výrobu, kde bude hodnota vybavení budovy několikrát překračovat hodnotu samotné stavby. S Průmyslem 4.0 a s tím, jak rostou ceny pozemků, lze také předpokládat nastupující trend vícepatrových budov. A to obzvláště v segmentu již zmiňované Last Mile Logistics.⁶¹

Se silící poptávkou nájemců po průmyslových prostorech v posledních letech se dá říci, že se v posledních letech objevuje (či se vrací) trend spekulativní výstavby. V praxi to znamená, že se staví nemovitost dříve, než je vybrán nájemce. Tento postup, který byl v krizových a pokrizových letech ojedinělý a byl vnímán velmi rizikově, dnes tvoří třetinu trhu. Klesající neobsazenost, nedostatek vhodných pozemků a velký zájem uživatelů toto developerům dovoluje.⁶²

V České republice je pak stále patrný nedostatek produktu a nabídka pokulhává za poptávkou, nicméně privátním i institucionálním investorům se daří do tohoto segmentu pronikat více a více.⁶³

Přestože byla ve 4. čtvrtletí 2020 opět zavedena přísná protiepidemická opatření a počet zjištěných případů infikovaných nemocí COVID-19 byl mnohem vyšší než na jaře, český industriální trh zaznamenal úspěšné období. Může za to několik faktorů. Podle dat ČSÚ průmyslová produkce v říjnu a v listopadu oproti předchozímu roku dokonce nepatrně vzrostla, zejména díky automobilovému průmyslu. Opětovné uzavření většiny kamenných obchodů od 22. října do 2. prosince navíc v kombinaci s blížícími se Vánocemi zvýšila poptávku v rámci sektoru e-commerce, která se projevuje jak na větších nárocích na skladovací prostory distributorů, tak i na straně logistických firem, zejména pak zásilkových služeb.⁶⁴

Čistá realizovaná poptávka po průmyslových nemovitostech činila ve druhém čtvrtletí roku 2021 387 700 m², což znamená nárůst o 29 % oproti minulému čtvrtletí a 107% nárůst meziročně. Poptávka byla tažena zejména distribučními společnostmi (podíl 34 %), logistikou (31 %) a výrobními společnostmi (27 %).⁶⁵

Celková pronajimatelná plocha dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2021 9,48 milionů m². Trh se zvětšil o 170 tisíc m² (12 průmyslových parků). Do konce roku 2021 mělo být dokončeno dalších 360 tisíc m² (85 % bylo již ve třetím čtvrtletí předpronajato). To potvrzuje rovněž ukazatel míry neobsazenosti, který v tomto čtvrtletí klesl na 2,2 %. Ve 3. čtvrtletí roku 2021 bylo dokončeno v Česku celkem 390 700 m² (mezičtvrtletní nárůst o 1 %).⁶⁶

⁶⁰ Trend report 2021. Přehled Českého reálného trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Dostupné z: <https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/03/TrendReport-2021.pdf>

⁶¹ Tamtéž.

⁶² Tamtéž.

⁶³ Tamtéž.

⁶⁴ IRF Tisková zpráva Q2/2021 [online]. 4.8.2021. Dostupné z: <https://www.industrialresearchforum.cz/cs/irf-tiskova-zprava-q2-2021/>

⁶⁵ Czech Republic Big Box Industrial MarketView Q2 2021, [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Czech-Republic-Big-Box-Industrial-MarketView-Q2-2021>

⁶⁶ Czech Republic Big Box Industrial MarketView Q2 2021, [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Czech-Republic-Big-Box-Industrial-MarketView-Q2-2021>

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve druhém čtvrtletí roku 2021 úrovně 5 eur/m²/měsíc a ve třetím 5,4 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavby dosahuje 8,50 – 9,00 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50–0,65 eur/m²/měsíc.^{67 68}

Rizika související s dopadem COVID-19 na tento segment jsou protichůdná. Segment průmyslových nemovitostí je negativně ovlivněn zastavující se výrobou a s tím souvisejícími výpadky v dodavatelském řetězci. To může krátkodobě způsobit pokles poptávky po tomto typu nemovitostí. Naopak tomu je v případě logistiky, kde vlivem cestovních restrikcí je zvýšená poptávka po dodávkách zboží objednaného přes internet. Důsledkem toho může být v dlouhodobém horizontu růst internetového maloobchodního prodeje, což zvýší poptávku po logistických prostorech.

S ohledem na výše uvedené očekává Skupina Emitenta i pro druhé pololetí roku 2021 na trhu průmyslových nemovitostí řadu investičních příležitostí. Z tohoto pohledu budou zajímavé zejména strategické regiony mimo hl. město Prahu a Středočeský kraj, zejména tedy Ústecký, Moravskoslezský a Jihomoravský kraj. Klíčovým faktorem pro správný výběr investičního záměru bude především umístění nemovitostí na strategických dopravních tepnách a její využitelnost pro potenciální nájemce. Skupina se proto bude zaměřovat na akvizice již existujících průmyslových a logistických areálů, které jsou pronajaty, případně lze očekávat, že s ohledem na jejich polohu a dispozice bude o takové nemovitosti u nájemníků zájem.

Dá se očekávat, že logistický a průmyslový segment z výše uvedených důvodů i nadále poroste. E-commerce a tvorba odolnějšího dodavatelského řetěze bude mít za následek zvýšenou aktivitu nájemců. Tyto faktory se odrazí ještě silněji v apetitu investorů a většina z nich bude mít specializované fondy a strategie pro logistické nemovitosti. Prioritou pro mnohé z nich pak budou portfolio transakce a investice do produktů s pestrou nájemní strukturou.

V roce 2021 CBRE očekává stabilní poptávku po průmyslových prostorech, která by se měla udržet na vysokých úrovních roku 2020. Kromě poptávky ze strany e-commerce subjektů bude mít dopad rovněž rekonfigurace a rozšiřování dodavatelských řetězců. V roce 2020 se na poptávce z 27 % podílely rovněž výrobní společnosti a tři čtvrtiny z tohoto objemu náležely do sektoru automotive. Z pohledu rozvoje elektromobility lze očekávat, že tento sektor bude významný z pohledu poptávky po průmyslových nemovitostech v roce 2021.⁶⁹

Trh průmyslových nemovitostí na Slovensku

Postupně klesající kurz eura vůči měnám hlavních odběratelů pomohl slovenskému trhu průmyslových nemovitostí v kontrastu s poklesem dodávek a zdražením materiálu a dopravy. Zároveň do odvětví průmyslu vstupuje stále více zaměstnanců, neboť se tento sektor projevil v době pandemie oproti terciálnímu sektoru jako stabilnější.⁷⁰ Na slovenském trhu průmyslových nemovitostí dominuje pět největších společností: CTP, P3, Prologis, CNIC Corporation a GLP. Celkem tito hráči tvoří 66 % trhu.⁷¹

Celkovou plochu slovenského trhu průmyslových nemovitostí ve třetím kvartále tvořilo 2,89 milionů m² (mezičtvrtletní nárůst o 2 %) s celkovou průměrnou neobsazeností 7,65 % (v meziročním srovnání se jedná o pokles neobsazenosti). Více než polovina plochy průmyslových budov se nachází v bratislavském regionu. Mezi další oblíbené lokality pro výstavbu průmyslových hal jsou strategické lokality s napojením u dálnic D1, D2 a rychlostní silnice R1. Na Slovensku přibyla logistická hala Log Center R7 rakouského developera Go Asset, která byla z větší části pronajata. Objem rozestavěných průmyslových zaznamenal meziroční trojnásobný růst (ve výstavbě bylo 384,1 tisíc m²). Volné skladové a logistické prostory nabízené na Slovensku v absolutním vyjádření činily 220,7 tisíc m². Na slovenském

⁶⁷ IRF Tisková zpráva Q2/2021 [online]. 4.8.2021. Dostupné z: <https://www.industrialresearchforum.cz/cs/irf-tiskova-zprava-q2-2021/>

⁶⁸ MarketBeat Czech Republic Industrial Q3 2021 [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2021/czech-republic_marketbeat_industrial_2021_q3.pdf?rev=dbd16658d3fe41dbac9b81c981b5e280

⁶⁹ The Czech Republic Real Estate Market Outlook 2021 [online]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/cs-cz/czech-market-outlook-2021>

⁷⁰ MarketBeat Slovakia Industrial Q3 2021 [online]. Cushman & Wakefield. Dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2021/q3/emea-reports/slovakia_marketbeat_industrial_2021_q3.pdf?rev=2e004455ffc5480b8bda714f4555c643

⁷¹ Market Overview 3Q 2021 Slovakia [online]. 2.12.2021. Dostupné z: <https://www.colliers.com/en-sk/research/market-report-q3-2021>

trhu s průmyslovými nemovitostmi panuje silná konkurence, která brání výraznému růstu nájemného. Obdobně jako v České republice je očekávána expanze tohoto trhu v důsledku stále populárnější e-commerce a ohlášených investic stávajících automobilek, které plánují ve střednědobém horizontu zajistit.⁷²

Trh průmyslových nemovitostí v Polsku

Průmyslový a logistický trh je nejrychleji rostoucím trhem komerčních nemovitostí v Polsku. Na konci 3. čtvrtletí 2021 dosáhl jeho stav 22,6 mil. m². Více než 3,6 mil. m² ploch je v současné době ve výstavbě, což představuje historické maximum. Největším regionem je Varšava, kde se nachází téměř ¼ celkového polského skladového fondu. Nejdynamičtěji se rozvíjejí regiony Slezsko a Vratislav, kde se staví 600 000 m², resp. 500 000 m² průmyslových a logistických ploch. Navzdory vysokému objemu nové nabídky dosáhla míra neobsazenosti na konci 3. čtvrtletí 2021 pouze 4,9 %, což představuje pokles o 3,3 p.b. ve srovnání se stejným obdobím loňského roku.

Poslední čtvrtletí ukázala výrazný růst sektoru elektronického obchodu v Polsku a také rozvoj kurýrních služeb. Doručení do druhého dne se stalo standardem a stále více společností zavádí služby doručení do stejného dne. Tento trend potvrdila nedávná akvizice kurýrní společnosti X-press Couriers, která se na takové doručování specializuje, společností Allegro. Vzhledem k rostoucí oblíbenosti online nakupování, se mezi nájemci zvyšuje zájem o doručovací služby na poslední míli. Aby se zkrátila doba doručení, vyhledávají společnosti z kurýrního sektoru skladové prostory, obvykle ne větší než 10 000 m², které se nacházejí v blízkosti center velkých městských aglomerací. Balíkové sklady jsou stále oblíbenější oproti standardním kurýrním službám, a tak se počet hráčů na trhu balíkových skladů zvyšuje.

Třetí čtvrtletí roku 2021 bylo rovněž ve znamení růstu významných hráčů v odvětví elektronického obchodu. AliExpress, platforma patřící do skupiny Alibaba, otevřela své první logistické centrum v Polsku v Panattoni Park Łódź West. Jedná se o největší investici společnosti AliExpress v regionu střední a východní Evropy. V objektu Panattoni BTS Świebodzin navíc v září 2021 otevřel své další distribuční centrum v Polsku Amazon.

Průmyslová a logistická zařízení se v poslední době mění, pokud jde o design a dostupné vybavení. Stále více developerů zavádí nový výškový standard 12 m. Vysoká úroveň automatizace skladů a inovativní technologická řešení, která zvyšují efektivitu a optimalizují všechny procesy, jsou přednosti, jejichž význam stále roste. Developeri věnují zvýšenou pozornost ekologickým řešením ve svých budovách, což vede k tomu, že se celý trh stává šetrnějším k životnímu prostředí.

Další rozvoj trhu průmyslových a logistických nemovitostí lze spatřovat také v trendu přemísťování výroby blíže k domovské zemi nebo prodejnímu regionu, tedy v tzv. nearshoringu. Mnoho zahraničních společností se rozhoduje zkrátit své dodavatelské řetězce, což zahrnuje i umístění výrobních závodů blíže k odbytovému trhu. Pandemie COVID-19 zcela zastavila některé dodavatelské řetězce a svět tak přišel o některé základní komodity. Mnoho podniků se proto snaží minimalizovat riziko narušení dodavatelského řetězce. Všechny tyto trendy podporují růst polského trhu vzhledem k jeho dostupné pracovní síle a blízkosti Německému trhu. Čistá realizovaná poptávka po průmyslových nemovitostech činila ve druhém čtvrtletí roku 2021 387 700 m², což znamená nárůst o 29 % oproti minulému čtvrtletí a 107% nárůst meziročně. Poptávka byla tažena zejména distribučními společnostmi (podíl 34 %), logistikou (31 %) a výrobními společnostmi (27 %).⁷³

Ve výstavbě je aktuálně 3,71 mil. m², což představuje nárůst o 137 % oproti 3. čtvrtletí 2020. Ukazatel míry neobsazenosti oproti předchozímu čtvrtletí klesl o 344 bazických bodů na 4,78 %, což ukazuje na vysoký zájem o průmyslové a logistické haly. Během prvních třech čtvrtletí bylo dokončeno v Polsku celkem 2,25 mil. m² skladových ploch. Ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku se jedná o 32% nárůst.⁷⁴

⁷² Tamtéž.

⁷³ Poland Market Insights Q3 2021 [online]. Colliers [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-q3-2021>

⁷⁴ Poland Industrial Market Snapshot Q3 2021 [online]. CBRE [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.cbre.cz/research-and-reports/Poland-Industrial-Market-Snapshot-Q3-2021>

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v Polsku vzrostlo o 20 bazických bodů oproti 3. čtvrtletí 2020 a dosáhlo ve třetím čtvrtletí roku 2021 úrovně 4,2 EUR/m²/měsíc.⁷⁵ Trh rezidenční výstavby

Na rezidenčním trhu přetrvávala vysoká poptávka po novostavbách, kterou nová výstavba nedokáže plně uspokojit. V prvním pololetí 2021 byla zahájena výstavba 1 630 bytů ve 26 bytových projektech. V meziročním srovnání jde o 12% pokles a oproti průměrnému prvnímu pololetí z posledních 5 let jde o 35% pokles. Pouze 11 % z nově dokončených bytů bylo ke konci prvního pololetí 2021 na prodej, ve druhém pololetí se očekává dokončení 3 330 bytů, což je 7 % pod úroveň druhého pololetí roku 2020.

V prvním pololetí 2021 byla v Praze zahájena výstavba 2 360 bytů, což je o 8 % méně než v minulém pololetí. Ve srovnání s rokem 2020 jde dokonce o propad o 26 %. V posledních 12 měsících (druhé pololetí roku 2020 a první pololetí roku 2021) byla v Praze zahájena výstavba 4 940 bytů, což je srovnatelný počet jako v předchozích 12 měsících (druhá polovina roku 2019 a první polovina roku 2020), ale o 13 % nižší než je pětiletý průměr. Ve druhém pololetí 2021 je předpokládáno zahájení výstavby 4 180 bytů.

Během prvního pololetí 2021 bylo v Praze prodáno 3 613 bytů, což je srovnatelné s předchozím (3 760). V součtu tak jde o 7 373 bytů, což je nárůst o 41 % proti předchozím 12 měsícům a jde o druhé nejsilnější období na pražském trhu od roku 2016. Vysoké prodeje se projeví i v rekordně nízkém stavu dostupných bytů. Ke konci prvního pololetí bylo v nabídce pouze 2 600 bytů, což je meziročně o 52 % méně. Vlivem vysoké poptávky došlo k nárůstu průměrné ceny na 105 500 Kč/m². Ve srovnání s koncem roku 2020 došlo k 13% nárůstu.⁷⁶ Obdobná čísla ukazuje i Deloitte Real Index⁷⁷, kdy průměrná pražská cena nového bytu ve druhém čtvrtletí dosáhla 109 000 Kč/m² (+6,5 % proti minulému čtvrtletí).

Ostatní nemovitostní trhy

Dopad COVID-19 lze očekávat rovněž v segmentu hotelů a ubytovacích služeb a dále v segmentu rezidenčního bydlení. Hotely a ubytovací zařízení jsou nejvíce zasažený segment na trhu realit, jelikož přijatá opatření ve velké míře omezují mezinárodní pohyb osob, což má zásadně negativní vliv na turismus. Důsledkem tak je jejich vysoká míra neobsazenosti, která by se ale dlouhodobě měla vrátit na původní úroveň. COVID-19 má obzvlášť závažný dopad na hotely v turisticky vyhledávaných lokalitách a hlavních městech s vysokým počtem zahraničních turistů. Poněkud menší dopad má virus na fungování mimo tyto hlavní turistické zóny, které jsou využívány osobami v rámci turizmu ve stejné zemi. Skupina Emitenta nepůsobí v tomto segmentu, tudíž pro ni nevyplývají potenciální hrozby z COVID-19.

Oblast rezidenčních nemovitostí patří mezi nejméně zasažené segmenty realitního trhu virem COVID-19. Tento trh se vyznačuje vyšší stabilitou a díky jeho charakteristice poptávka po něm kvůli viru neopadne. Vývoj v ekonomice ale může způsobit ztrátu důvěry spotřebitelů v ekonomiku a zároveň omezuje pohyb osob, tudíž se dá očekávat mírný útlum i v této oblasti.

Dopady pandemie COVID-19 na podnikání realitní části Skupiny Emitenta

Celkově Emitent považuje potenciální negativní dopady COVID-19 jako krátkodobé a omezené vzhledem k charakteristice činnosti realitní části Skupiny Emitenta.

V uplynulém roce nečelily společnosti realitní části Skupiny Emitenta obtížím s hledáním vhodných nájemců, avšak pandemie COVID-19 byla příčinou dočasného uzavření některých nemovitostí jak v České republice, tak v Polsku. Pandemie do určité míry změnila nákupní chování domácností a jejich preferenci směrem na distribuční kanály, které jsou ve vyšší míře orientovány do on-line prostoru.

Pandemie COVID-19 však doposud neměla na tuzemské aktivity realitní části Skupiny Emitenta z finančního pohledu výrazný dopad. V rámci Retail Parku Královo pole v Brně došlo v letech 2019 a 2020 dokonce meziročně k nárůstu nájemného o 6,6 % způsobeného zejména získáním nových nájemců. Mimo domácí trh vlastnila Skupina Emitenta šest retailových nemovitostí v Polsku, které postupně získala v letech 2019 a 2020. Série lockdownů zavedených polskou vládou na zmírnění šíření

⁷⁵ Tamtéž.

⁷⁶ Prague Residential Market 1H20, JLL. <https://www.jll.cz/trendy-a-postrehy/investor/prague-residential-market-report-h1-2020>

⁷⁷ Deloitte Real Index, říjen 2021. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_2Q_2021.pdf

viru COVID-19 měla negativní dopad na výnosy těchto aktiv. Ztráta z ušlého nájemného a dalších služeb těchto polských aktiv činila za rok 2020 14,4 mil. Kč a za rok 2021 5,9 mil. Kč. Avšak i přes série lockdownů byl propad obsazenosti těchto nemovitostí minimální, kdy došlo v roce 2020 meziročně ke snížení o 1 p.b. na 89 % a v roce 2021 se naopak podařilo pronajmout velkou část volných jednotek a navýšit tak obsazenost na 97 %.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

6.11.1 Jednatel Emitenta

Jednatel je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Emitenta navenek ve všech záležitostech.

Jednatel je volen a odvoláván valnou hromadou, resp. jediným společníkem Emitenta při výkonu působnosti valné hromady. Funkční období jednatele není zákonem ani zakladatelskou listinou Emitenta stanoveno.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jednatelem:

Jméno: David Rusňák

Datum narození: 8. září 1978

Adresa: Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno

Pracovní adresa: Vinařská 460/3, 603 00 Brno

Společnosti v nichž je pan David Rusňák členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů:

Obchodní firma	IČO	Funkce
DRFG a.s.	28264720	člen statutárního orgánu
Vega Art s.r.o.	03887057	člen statutárního orgánu
Kostelany 157 s.r.o.	04349288	člen statutárního orgánu
UNIFER o.p.s.	02446987	člen správní rady
DRFG Real Estate Management a.s.	05207088	člen statutárního orgánu
Nadace DRFG	05012571	člen statutárního orgánu
DRFG Invest Management a.s.	07030045	člen statutárního orgánu
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	07029993	člen statutárního orgánu
DRFG Financial Management a.s.	07030002	člen statutárního orgánu
DRFG Friends & Family a.s.	07102488	člen statutárního orgánu
DRFG Telco 5G a.s.	07102470	člen statutárního orgánu
Vega Capital a.s.	07444648	člen statutárního orgánu
Czech Home Capital, a.s.	08505811	člen dozorčí rady
Vega Capital II. s.r.o.	09208101	člen statutárního orgánu
Vega Capital I. s.r.o.	09207694	člen statutárního orgánu
DRFG Bond Investment s.r.o.	09986375	člen statutárního orgánu
DRFG Assets a.s.	11896272	člen dozorčí rady
Vega Shot s.r.o.	14004186	člen statutárního orgánu
Vega Capital B.V.	858036812	jednatel

Společnosti, na nichž má pan David Rusňák majetkovou účast a které tvoří Skupinu Emitenta jsou uvedeny v bodě 6.8.1.2 výše.

6.11.2 Dozorčí rada emitenta

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu.

6.11.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi vyjma následující potenciální situace.

Vzhledem k tomu, že koneční vlastníci Emitenta jsou zároveň konečnými vlastníky Mateřské společnosti Emitenta a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák je statutárním orgánem Emitenta i Mateřské společnosti Emitenta, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie Mateřské společnosti Emitenta nebo společností ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch Mateřské společnosti Emitenta, resp. konečných vlastníků Emitenta a ostatních společností ze Skupiny, spíše než ve prospěch Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Tuto potenciální situaci pak lze za určitých okolností posuzovat jako možný střet zájmů.

6.11.4 Výbor pro audit

Emitent k datu Základního prospektu nemá zřízení výboru pro audit. Členy výboru pro audit Emitent případně nominuje před podáním žádosti o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizovaném BCPP. Členové výboru pro audit Emitenta budou v takovém případě jmenováni a odvoláváni valnou hromadou a výbor pro audit bude mít tři členy. Funkční období člena výboru bude tři roky. Mezi nejvýznamnější okruhy působnosti se řadí zejména:

- sledování postupu sestavování účetní závěrky případně konsolidované účetní závěrky;
- předkládá jednatelem doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví;
- sledování procesu povinného auditu.

6.11.5 Pravidla správy a řízení společnosti

Emitent nedodrží žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Emitent nedodrží žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

6.12 Hlavní společníci

6.12.1 Jediný společník

Jediným společníkem Emitenta je DRFG a.s., jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta, kterému odpovídá 100% podíl na hlasovacích právech, a kontroluje prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontroluje a schvaluje investice.

Pan David Rusňák drží nepřímo 49,875 % na hlasovacích právech a 50,0625 % na základním kapitálu DRFG a.s., pan Roman Řezníček drží nepřímo 24,9375 % na hlasovacích právech a 23,75 % na základním kapitálu DRFG a.s. a pan JUDr. Pavel Fráňa drží nepřímo 24,9375 % na hlasovacích právech a 23,75 % na základním kapitálu DRFG a.s. Konečnými vlastníky a osobami ovládajícími DRFG a.s., resp. Emitenta jsou tak pan David Rusňák, pan Roman Řezníček a pan JUDr. Pavel Fráňa, kteří společně přímo či prostřednictvím jiných společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG a.s., resp. Emitenta a které jsou s ohledem na vzájemná smluvní ujednání osobami, které jednají ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK. Za konečného vlastníka se nepovažují prioritní akcionáři DRFG Friends & Family, kromě pana Davida Rusňáka, neboť nedejří v DRFG a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25%.

Emitent v tomto ohledu upozorňuje na potencionální možnost, že od 1. února 2022 se za konečného vlastníka Mateřské společnosti a osobu ovládající Mateřskou společnost bude považovat pouze pan David Rusňák, který prostřednictvím svých společností bude držet více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti. Je možné, že od 1. února 2022 se již za konečného vlastníka nebudou považovat pan Roman Řezníček, pan JUDr. Pavel Fráňa ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nebudou držet v Mateřské společnosti podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 %.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany společníka.

Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

6.12.2 Změna kontroly nad Emitentem

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v jejichž důsledku by došlo ke změně kontroly nad Emitentem.

6.13 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

6.13.1 Historické finanční údaje

Finanční údaje za účetní období 25. října 2021 do 30. listopadu 2021 jsou ve formě mezitímní účetní závěrky ověřené auditorem (včetně zprávy auditora) do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 7 tohoto Prospektu).

Emitent během své existence nezměnil rozhodný účetní den.

Finanční údaje Emitenta jsou vypracovány v souladu s Českými účetními standardy (CAS) podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Emitent vypracovává pouze nekonsolidované účetní závěrky.

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 30. listopadu 2021 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

6.13.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní údaje.

Emitent sestavil mezitímní účetní závěrku za období od 25. října 2021 do 30. listopadu 2021.

6.13.3 Ověření finančních údajů

Historické finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem.

S výjimkou historických finančních údajů nebyly auditorem ověřeny žádné údaje obsažené v tomto Prospektu.

6.13.4 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že neprobíhají ani nehrozí, ani v období předchozích 12 měsíců neprobíhala, žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

6.13.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo dle jeho nejlepšího vědomí k žádné podstatné změně finanční pozice Skupiny.

6.14 Doplnující údaje

6.14.1 Základní kapitál

Základní kapitál činí 500.000 Kč.

Základní kapitál není tvořen akciemi. Základní kapitál je v plné výši splacen.

6.14.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako společnost s ručením omezeným s přijetím zakladatelské listiny dne 19. října 2021 ve formě notářského zápisu sepsaného JUDr. Tomášem Strnadem, notářem se sídlem v Třebíči, pod sp. zn. NZ 1638/2021 (N 1967/2021). Emitent byl založen na dobu neurčitou. Emitent je právnickou osobou, jejíž cíle a účely jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek II zakladatelské listiny. Předmětem podnikání Emitenta je dle zakladatelské listiny (i) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, (ii) Správa vlastního majetku a (iii) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Zakladatelská listina Emitenta je uložena ve sbírce listin Emitenta v elektronické podobě.

6.15 Významné smlouvy

Emitent neuzavřel k datu vyhotovení Prospektu žádné významné smlouvy.

6.16 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

6.16.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k účetní závěrce.

Zprávy Auditora k účetní závěrce byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou

osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podílů obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem.

6.16.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací od třetích stran jsou následující:

- <https://zpravy.aktualne.cz>
- <https://byznys.ihned.cz>
- <https://www.mfcr.cz>
- <https://www.cnb.cz>
- <https://www.ecb.europa.eu>
- <https://danovky.cz>
- <https://www.cdcp.cz>
- <https://www.pse.cz/>
- <https://www.emmi-benchmarks.eu>
- <https://www.czso.cz>
- <https://www.cbre.cz>
- <https://www.us.jll.com>
- www.hypoindex.cz
- <https://www.cbre.sk>
- <https://www.colliers.com>
- <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net>
- <https://www.stavebni-forum.cz/>
- <https://www.realestate.bnpparibas.pl/>
- <https://www.mediaguru.cz>
- <https://artn.cz>
- <https://www.industrialresearchforum.cz>

6.17 Dostupné dokumenty

Plná znění zakladatelských dokumentů, auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorůvých výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu, přičemž mezitímní účetní závěrka zahrnutá do tohoto Základního prospektu odkazem bude dostupná po dobu alespoň 10 let po uveřejnění Základního prospektu.

7. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory” lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Webový odkaz
Mezitímní účetní závěrka Emitenta za účetní období 25. října 2021 do 30. listopadu 2021 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	http://drfg-projectbond.cz/wp-content/uploads/2021/12/DRFG_PBI_I_Zprava_auditora_mezitimni_zaverka_301121-s-OCR.pdf

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v sídle Emitenta

8. DEVIZOVÁ REGULACE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z dluhopisů, částky zaplacené emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení dluhopisů emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu dluhopisů z České republiky v cizí měně.

9. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, z kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlídně jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

10. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice a ve Slovenské republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, popř. jakékoliv jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené v souhlasu, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://drfg-projectbond.cz> v sekci „Pro investory“.

ADRESY

EMITENT

DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.

Vinařská 460/3,
Pisárky, 603 00 Brno
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři s.r.o.

Sokolovská 5/49,
Praha 8 - Karlín 186 00
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

Ing. Petr Tureček
Chládkova 898/2,
Brno-Žabovřesky, Žabovřesky
Česká republika

Příloha č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG Telco 5G a.s. PODÍL K 20. LEDNU 2022

Přehled účasti Mateřské společnosti:

Rozsah účasti Mateřské společnosti představuje podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech společností z hlavní části Skupiny.

Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
A PLUS a.s.	262 36 419	50,0%
ASSETIO Solution, a.s.	079 11 408	80,0%
ASSETIO Services, s.r.o.	082 04 039	80,0%
BAS Poland sp. z o.o.	0000795412	10,0%
BOL Poland sp. z o.o.	0000796694	10,0%
BOK Poland sp. z o.o.	0000796930	10,0%
BUL Poland sp. z o.o.	0000797124	10,0%
Benefit Program Plus s.r.o.	069 69 097	100,0%
BOP Poland sp. z o.o.	0000800255	90,0%
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	100,0%
Compass Consulting Service a.s. v likvidaci	282 63 774	75,5%
Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	100,0%
Czech Green Energy s.r.o.	097 03 667	60,0%
Czech Green Energy 1 s.r.o.	097 73 401	60,0%
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	60,0%
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	60,0%
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	60,0%
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	60,0%
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	40,0%
Dimiat sp. z o.o.	0000870137	50,0%
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	100,0%
DRFG Development s.r.o.	141 00 495	100,0%
DRFG ENERGY s.r.o.	031 07 108	100,0%
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	100,0%
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	100,0%
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	60,0%
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	100,0%
DRFG Invest III. s.r.o.	041 76 316	100,0%
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	100,0%
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	100,0%
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	100,0%
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	100,0%
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	100,0%
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	100,0%
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	100,0%
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	20,0%
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	100,0%
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	100,0%
DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	100,0%

DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	100,0%
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	100,0%
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	100,0%
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	100,0%
DRFG Real Estate Project XII. s.r.o.	099 79 816	100,0%
DRFG Real Estate Project XIII. s.r.o.	099 79 832	100,0%
DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	100,0%
DRFG Real Estate Project XV. s.r.o.	099 79 891	100,0%
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	100,0%
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	100,0%
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	100,0%
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	100,0%
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	100,0%
DRFG RE Project 1 s.r.o.	140 99 161	100,0%
DRFG RE Project 2 s.r.o.	140 99 241	100,0%
DRFG RE Project 3 s.r.o.	140 99 349	100,0%
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	100,0%
DRFG RE Project 5 s.r.o.	140 99 918	100,0%
DRFG RE Project 6 s.r.o.	141 00 002	100,0%
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	100,0%
DRFG RE Project 8 s.r.o.	141 00 151	100,0%
DRFG RE Project 9 s.r.o.	141 00 193	100,0%
DRFG RE Project 10 s.r.o.	141 00 410	100,0%
DRFG RE Project 11 s.r.o.	141 00 461	100,0%
DRFG RE Project 12 s.r.o.	140 96 226	100,0%
DRFG RE Project 13 s.r.o.	140 96 366	100,0%
DRFG RE Project 14 s.r.o.	140 96 471	100,0%
DRFG RE Project 15 s.r.o.	140 96 749	100,0%
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	100,0%
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	100,0%
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	100,0%
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	100,0%
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	100,0%
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	100,0%
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	100,0%
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	100,0%
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	100,0%
DRFG RE Project 25 s.r.o.	140 99 071	100,0%
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	100,0%
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	047 44 772	100,0%
DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.	018 62 464	100,0%
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	100,0%
DRFG Real Estate Project Kappa s.r.o.	018 62 481	100,0%
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	100,0%
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	100,0%
EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.	241 33 833	100,0%
EFEKTA-IZ s.r.o.	060 84 672	100,0%
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	100,0%

Finest Invest a.s.	043 53 862	51,0%
Finnology s.r.o.	050 75 653	100,0%
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	0000892706	50,0%
Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	60,0%
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	60,0%
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	60,0%
Green Energy Resources 3 s.r.o.	086 29 285	60,0%
Green Energy Resources 4 s.r.o.	086 29 315	60,0%
Green Energy Resources 5 s.r.o.	086 29 340	60,0%
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	90,0%
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	100,0%
IBU Poland sp. z o.o.	0000744805	90,0%
INCOMMING ventures a.s.	049 91 087	20,0%
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 689	80,0%
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	100,0%
kari time a.s.	071 02 461	100,0%
KonsolidacePortal s.r.o.	072 07 964	100,0%
MOP Poland sp. z o.o.	0000758136	10,0%
Nadace DRFG	050 12 571	100,0%
Nage, s.r.o.	033 57 988	55,0%
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	100,0%
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	100,0%
Peak Media s.r.o.	057 29 530	100,0%
PROFORZA finance, a.s.	036 41 562	55,15%
PROFORZA consulting, s.r.o.	046 65 201	55,15%
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	55,15%
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	100,0%
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	100,0%
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	100,0%
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	100,0%
Rezidence Spojovací s.r.o.	087 97 757	100,0%
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	80,0%
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	100,0%
UNIFER alfa a.s.	016 98 605	15,0%
TYNO PARK II. s.r.o.	140 79 526	15,0%

Přehled účasti DRFG Telco 5G a.s.:

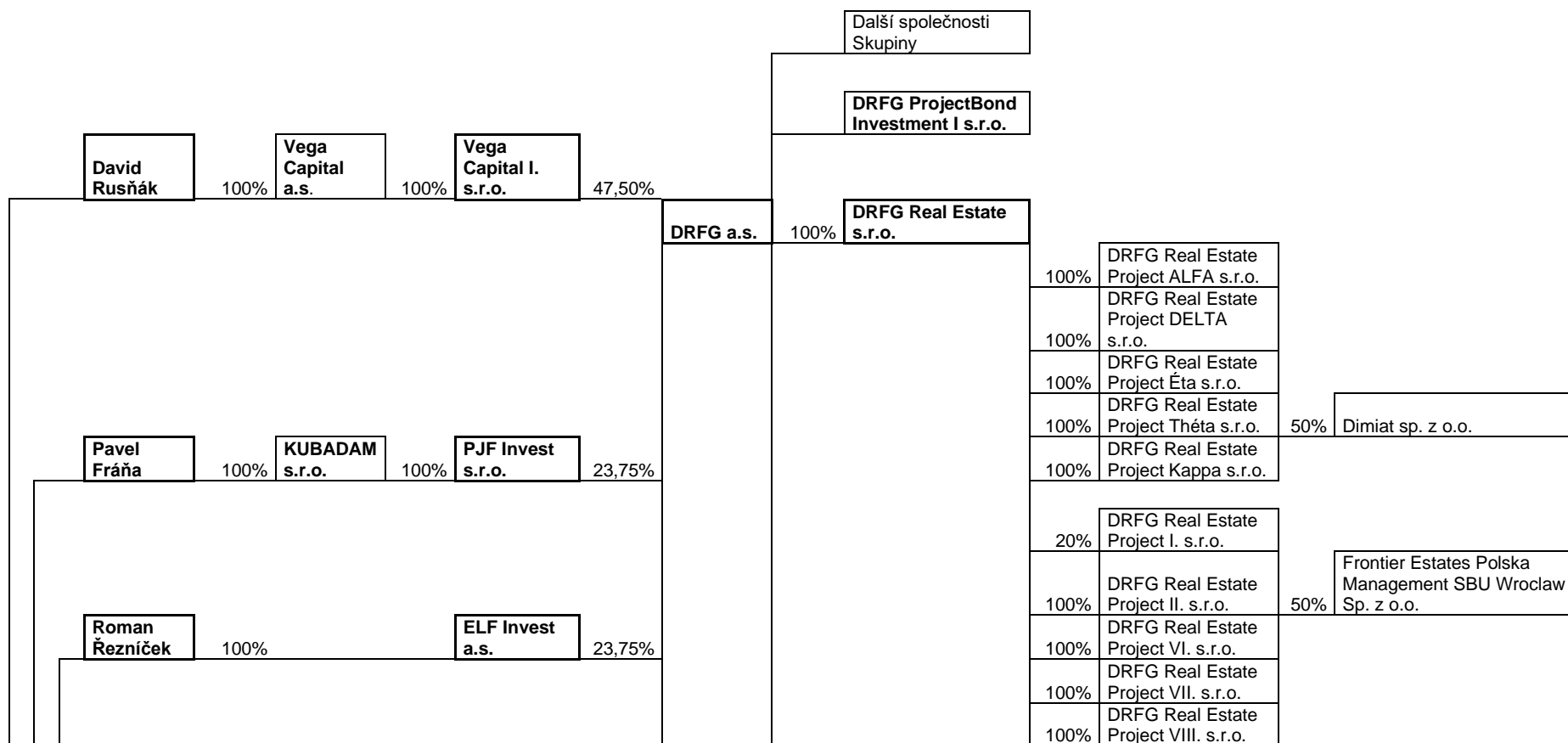
Rozsah účasti DRFG Telco 5G a.s. představuje podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech společností z Telekomunikační divize.

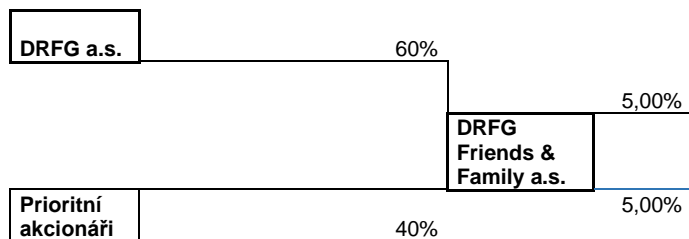
Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
ARBOR, spol.s r.o., něm.ARBOR GmbH	446 99 158	100,0%
Backbone s.r.o.	259 43 693	100,0%
Backbone Germany GmbH	HRB 244151	100,0%
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	100,0%
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	100,0%

DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	100,0%
EnKom AG	CHE-113.940.462	100,0%
FibreNet, s.r.o.	367 47 572	70,0%
Lukromtel, s.r.o.	360 57 258	80,0%
Suntel Czech, s.r.o.	607 53 447	100,0%
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	100,0%
Suntel Group a.s.	066 51 062	100,0%
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	100,0%
SUNTEL suisse GmbH	CHE-261.442.003	100,0%
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	100,0%
TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	315 96 134	70,0%

Příloha č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 20. LEDNU 2022

Níže uvedené zjednodušené grafické znázornění zobrazuje vlastnickou strukturu, Mateřskou společnost, Emitenta a vybrané části Skupiny z oblasti realit a realitního developmentu. Uvedené procentuální údaje (%) představují podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech uvedených společností ze Skupiny k 20. lednu 2022.





100%	DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project X. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XII. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XIII. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XV. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.
90%	IBU Poland sp. z o.o.
90%	BOP Poland sp. z o.o.
100%	DRFG POLSKA sp. z o.o.
10%	MOP Poland sp. z o.o.
10%	BAS Poland sp. z o.o.
10%	BOK Poland sp. z o.o.
10%	BOL Poland sp. z o.o.
10%	BUL Poland sp. z o.o.
100%	Rezidence Lannova s.r.o.
15%	TYNO PARK II. s.r.o.

80%	Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.
100%	DRFG Development s.r.o.
100%	DRFG RE Project 1 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 2 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 3 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 4 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 5 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 6 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 7 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 8 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 9 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 10 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 11 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 12 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 13 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 14 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 15 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 16 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 17 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 18 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 19 s.r.o.
100%	DRFG RE Project 20 s.r.o.

