

DOMOPLAN

ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000,- Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2025 společností **DOMOPLAN a.s.**, IČO: 051 01 077, se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7544 (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 **1.000.000.000,- Kč** (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (slovy: deset) 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, 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 (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 České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Konečné podmínky budou Emitentem uveřejněny na webových stránkách www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“.

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, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Dluhopisy budou vydávány na základě veřejné nabídky a budou nabízeny investorům primárně v České republice. Za předpokladu splnění příslušných lokálních právních předpisů mohou být dluhopisy v rámci veřejné nabídky nabízeny též v dalších členských státech Evropské unie.

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 dalších státech, ve kterých budou nabízeny. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky či jiných zemí 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 sražené z výnosů z dluhopisů (blíže viz kap. Zdanění v České republice)

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne **21.02.2025**.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/022307/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00076/CNB/653, ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 28. února 2025. 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.

Tento Základní prospekt pozbude platnosti po uplynutí dvanácti měsíců od právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu, tj. dne 28. února 2025. Emitent upozorňuje investory, že povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt již 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. 4. 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 - **Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933**), 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.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízeními o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

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 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi a Zdanění v České republice jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů,

kteří 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 poradce. 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 případně jiných 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 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 www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“.

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. **INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	3
1. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU	9
2. RIZIKOVÉ FAKTORY INVESTOVÁNÍ DO DLUHOPISŮ	12
2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVĚ.....	12
2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	25
3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ.....	32
3.1 PODMÍNKY NABÍDKY	32
3.2 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	33
4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	34
4.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	35
4.2 DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	39
4.3 STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ	41
4.4 PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA	41
4.5 VÝNOS	43
4.6 SPLACENÍ DLUHOPISŮ.....	47
4.7 PLATEBNÍ PODMÍNKY	49
4.8 ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ.....	54
4.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ	59
4.10 PROMLČENÍ	61
4.11 ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT	61
4.12 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	63
4.13 OZNÁMENÍ	69
4.14 ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK	70
4.15 DEFINICE.....	70
5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	74
5.1 KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ.....	74
5.2 ODPOVĚDNÉ OSOBY	77
5.3 SHRUTÍ EMISE DLUHOPISŮ.....	77
5.4 DOPLŇK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU.....	77
5.5 INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ.....	83
6. INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	91
6.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY	91
6.2 SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM.....	91
6.3 OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI.....	91
6.4 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	92
6.5 RIZIKOVÉ FAKTORY.....	94
6.6 ÚDAJE O EMITENTOVĚ	94
6.7 PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	103
6.8 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	115
6.9 ZÁVISLOST EMITENTA NA PROPOJENÝCH OSOBÁCH	127
6.10 INFORMACE O TRENDĚCH	127
6.11 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	141

6.12	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	141
6.13	Hlavní akcionáři	144
6.14	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA	144
6.15	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	146
6.16	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	146
6.17	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	147
6.18	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	150
7.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	151
8.	DEVIZOVÁ REGULACE.....	152
9.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	153
10.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU.....	155
11.	ADRESY.....	156
11.1	EMITENT	156
11.2	PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA.....	156
11.3	AUDITOR EMITENTA	156
PŘÍLOHA Č. 1 – GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY FIPOX K DATU VYHOTOVENÍ PROSPEKTU.....		157

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 1.000.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda korun českých)**. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (slovy: deset) 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, připraví Emitent Konečné podmínky, které budou kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též Doplnující informace a které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kapitole 5 tohoto Základního prospektu. Níže je uvedena základní charakteristika Dluhopisů, která bude pro jednotlivé Emise dluhopisů doplněna v Doplněku dluhopisového programu.

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Následující popis musí být vždy posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a jeho případnými dodatky a ve vztahu k příslušné Emisi Dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně Konečných podmínek.

Emitent: DOMOPLAN a.s., společnost založená a existující dle právního řádu České republiky, IČO: 05101077, se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno

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: 1.000.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda korun českých)

Doba trvání

Dluhopisového programu: 10 let od zřízení Dluhopisového programu, tj. ode dne 21. února 2025

	<p>Bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Emitent může vydávat i Dluhopisy amortizované, u nichž je jmenovitá hodnota splácená po částech.</p>
Splatnost Dluhopisů:	<p>Připustí-li Doplněk dluhopisového programu možnost Emitenta předčasně Dluhopisy splatit, bude Emitent oprávněn k tomuto předčasnému splacení Dluhopisů přistoupit.</p>
Měna Dluhopisů:	<p>Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK), případně též v eurech (EUR).</p>
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	<p>Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.</p>
Status Dluhopisů:	<p>Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.</p>
Zajištění Dluhopisů:	<p>Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné; dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů tedy nebudou nijak zajištěny.</p>
Způsob stanovení výnosu:	<p>Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů:</p> <p><u>Pevná úroková sazba</u> – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu. Úroková sazba může být v Doplnku dluhopisového programu určena pro každé výnosové období zvlášť;</p> <p><u>Variabilní úroková sazba</u> – 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 Doplnku dluhopisového programu. Jako referenční sazba může být použita sazba PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate) nebo sazba EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate).</p> <p><u>Dluhopisy na bázi diskontu</u> – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyt.</p>
Výnosové období:	<p>Výnosové období bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.</p>
Podoba a forma Dluhopisů:	<p>Podoba a forma Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.</p>

Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry nebo jako sběrné dluhopisy (imobilizované cenné papíry).

Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.

V případě listinných Dluhopisů bude způsob pro předání Dluhopisů investorovi uveden v Doplnku dluhopisového programu.

V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu.

Způsob vypořádání

obchodu s Dluhopisy:

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.

Rozhodné právo:

Dluhopisy jsou vytvořeny na základě právního řádu platného na území České republiky a řídí se jím veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi).

Omezení

převoditelnosti:

Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY INVESTOVÁNÍ DO DLUHOPISŮ

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 EMITENTOVÍ

Emitent je plně ovládán a vlastněn společností FIPOX a.s., IČO: 109 58 479, se sídlem Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8559 (dále také „**FIPOX a.s.**“ nebo „**Mateřská společnost**“). Emitent je součástí skupiny FIPOX, přičemž skupinu FIPOX tvoří Mateřská společnost a jí přímo či nepřímo ovládané společnosti, včetně Emitenta samotného (dále jen „**Skupina FIPOX**“). Z pohledu Emitenta, jeho hospodářské činnosti a zprostředkovaně i činnosti Skupiny FIPOX existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Emitenta, jeho budoucí hospodářské výsledky, a tedy jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

2.1.1 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Emitent je akciovou společností založenou podle právního řádu České republiky, jejíž hlavní činností je developerská činnost. V rámci realizací developerských projektů pak poskytuje úvěry či zápůjčky jiným, úzeji zaměřeným a případně též účelově založeným, společnostem ze Skupiny FIPOX, a to za účelem financování jejich činnosti, tedy zejména v oblasti samotné výstavby rezidenčního developmentu. V rámci těchto transakcí tedy bude Emitent vystupovat v pozici úvěrujícího či zapůjčitele a další osoby ve Skupině FIPOX jako úvěrovaní či vydlužitelé.

Hlavním předpokládaným zdrojem příjmů Emitenta bude příjem z jeho vlastní podnikatelské činnosti, kterou je developerská činnost (více viz čl. 6.7.1 Prospektu). Splátky úvěrů či zápůjček a výnosy v podobě úrokových výnosů pak nebudou představovat podstatné zdroje Emitentova financování. I přesto s touto plánovanou činností Emitenta je spojeno úvěrové riziko, tj. riziko, že druhá strana příslušné transakce v podobě společnost ze Skupiny FIPOX 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 FIPOX, 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 podobě nesplacené jistiny či úroků. 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.

Emitent poskytl do data vyhotovení Základního prospektu (dosud plně nesplacené) financování v celkové souhrnné výši 125.735.000,- Kč a 1.507.064,- EUR (ke struktuře poskytnutého financování a financovaným subjektům srov. čl. 6.6.2 tohoto Prospektu). Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2 RIZIKO RŮSTU OBJEMU DLUHOVÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA

Emitent bude z titulu Dluhopisového programu dlužníkem dluhů z Dluhopisů vůči vlastníků těchto Dluhopisů, přičemž ale Emitent předpokládá, že tyto dluhy nebudou představovat podstatnou část jeho celkového zadlužení.

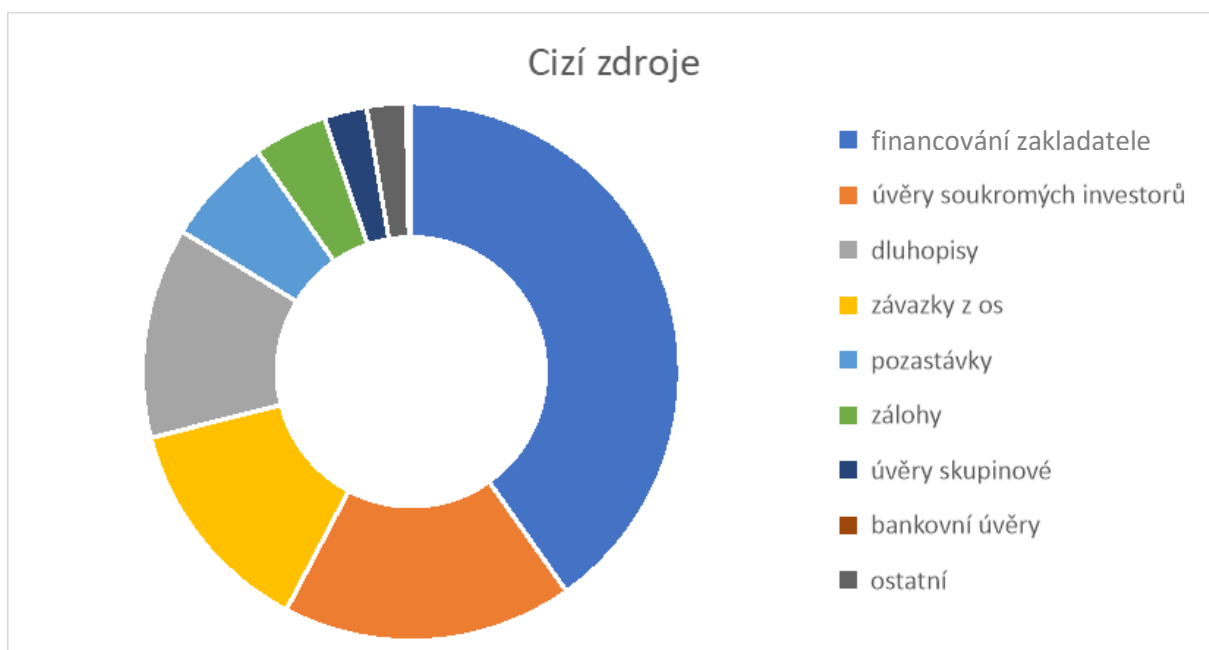
Emitent přijal do data vyhotovení Základního prospektu (dosud plně nesplacené) financování v celkové souhrnné výši 298.465.000,- Kč a 400.000,- EUR (ke struktuře přijatého financování a financujícím subjektům srov. čl. 6.6.2 tohoto Prospektu).

V současnosti neprobíhá ze strany Emitenta žádná nabídka k upsání dluhopisů.

Struktura dluhu, kdy převážná část cizích zdrojů spadá do kategorie se splatností přesahující jeden rok, odráží časovou strukturu investičních činností Skupiny FIPOX, které jsou soustředěny do střednědobého horizontu. Skupina se tak snaží dodržet zodpovědné financování krátkodobých aktivit zdroji se splatností do jednoho roku a analogicky delší investiční aktivity financovat cizími zdroji se splatností přesahující roční horizont.

PASIVA	2023
VLASTNÍ KAPITÁL	115 447
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	240 791
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	125 787
VYDANÉ DLUHOPISY	46 536
ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	1 058
CELKOVÁ ZADLUŽENOST (CZ/A)	63,36 %
CELKOVÁ ZADLUŽENOST BEZ ZÁVAZKŮ VŮČI KONEČNÉMU VLASTÍKU (CZ/A)	35,01 %

V ohledu složení cizích zdrojů Emitenta tento uvádí, že se jejich struktura meziročně pozitivně změnila díky významné podpoře konečného vlastníka. Došlo ke splacení emise dluhopisů DOMOPLAN I.21–2021-2023 v celkovém objemu 30.000.000,- Kč a lehce se navýšil i kapitál od soukromých investorů. Celková zadluženost společnosti stále dosahuje velmi zdravých hodnot, tedy lehce nad úrovní 60 %, přičemž ale při očištění angažovanosti konečného vlastníka, by se tato zadluženost se pohybovala okolo hranice 35 %. Strukturu cizích zdrojů Emitenta zobrazuje graf níže.



Emitent vzhledem ke své znalosti dosavadní činnosti Skupiny FIPOX nemůže vyloučit, že v budoucnu dojde k expanzi Skupiny FIPOX (např. vstup Skupiny FIPOX na nové trhy, investice do nových projektů a společností, rozšíření předmětu činnosti Skupiny FIPOX nebo i samotného Emitenta), v jejímž důsledku nebo v souvislosti s ním 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 FIPOX, 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 FIPOX, k nimž došlo v minulosti, k takovému nárůstu objemu dluhového financování u společností ze Skupiny FIPOX 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: **střední**

2.1.3 RIZIKO NEZNALOSTI KONKRÉTNÍCH ÚVĚROVANÝCH PROTISTRAN A PROJEKTŮ

Plánovaná činnost Emitenta bude zahrnovat poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společnostem ve Skupině FIPOX. Emitent níže v tomto Prospektu uvádí společnosti ve Skupině FIPOX, kterým bude takový úvěr či zápůjčka patrně poskytnuta, nedokáže však s dostatečnou přesností určit, kterým společností z tohoto výčtu bude skutečně úvěr, či zápůjčka poskytnuta a v jaké výši. Emitent dále k datu vyhotovení Základního prospektu nemá (a nemůže mít) detailní znalost o projektech či účelech, které budou z těchto úvěrů či zápůjček společnostmi ve Skupině FIPOX financovány. Nelze tak přesně usoudit, jaké výsledky hospodaření a finanční kondici budou mít společnosti ze Skupiny FIPOX, jimž Emitent poskytne úvěr či zápůjčku. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů budou částečně závislé na finanční a hospodářské situaci financovaných společností ze Skupiny FIPOX a jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Případné snížení finanční výkonnosti společností ve Skupině FIPOX, a to zejména těch, jež by přijaly úvěr či zápůjčku od Emitenta, 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**

2.1.4 RIZIKA V ODVĚTVÍ REALIT A REALITNÍHO DEVELOPMENTU

Realizací Dluhopisového programu hodlá Emitent získat finanční prostředky, které budou dále formou úvěru či zápůjčky přenechány jiným společnostem ze Skupiny FIPOX, a to zejména pro realizaci projektů v oblasti realitního developmentu. Vzhledem k tomu, že schopnost těchto jiných společností ze Skupiny FIPOX splácet vůči Emitentovi své závazky závisí na úspěchu projektů v oblasti rezidenčního developmentu, je těmito riziky nepřímo ovlivněn též Emitent. Přitom se Emitent sám, jako developer, účastní realizace konkrétních projektů, často i těch, které hodlá výše uvedeným způsobem financovat. Z pohledu Emitenta se jedná zejména o následující rizika podnikání v tomto odvětví, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti přímo i nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

2.1.4.1. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

Rezidenční výstavba podléhá veřejnoprávním povolením. Absence platných povolení případně prodlení s jejich získáním může projekt zdržet, případně zcela zastavit.

Důvody pro nezískání veřejnoprávního povolení (zejména povolení záměru) mohou být různé, např. nesoulad záměru s územně-plánovací dokumentací, absence právního titulu pro umístění stavby na pozemku, nesouhlas dotčených orgánů s realizací stavebního záměru či vady projektové dokumentace. Stejně tak mohou být důvody pro nezískání veřejnoprávního povolení skutečnosti stojící zcela mimo kontrolu žadatele (např. námitky ostatních účastníků řízení, které mohou v případě následných správních žalob realizaci projektu zbrzdit o několik let).

Rovněž existuje riziko v souvislosti s efektem zahlcení státní a veřejné administrativy. Riziko spočívá v pomalé reakci (přesahující zákonem stanovené lhůty) dotčených orgánů veřejné správy při vydávání povolení záměrů, kolaudačních rozhodnutí apod.

V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z jednotlivých realitních projektů, resp. absence platných povolení může dané projekty zcela zmařit. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Emitent v tabulce níže uvádí k jednotlivým projektům, v nichž figuruje jako developer, stav vydávání veřejnoprávních povolení k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

<u>Název projektu</u>	<u>Lokalita</u>	<u>Druh povolení</u>
Resort Drátovna	Domašov u Jeseníka, obec Bělá pod Pradědem	V procesu schvalování žádosti o vydání územního a/nebo stavebního povolení
Aparthotel Karosa	obec Říčky, okres Rychnov nad Knežnou	V procesu schvalování žádosti o vydání územního a/nebo stavebního povolení
Rezidence Botanica	Zábrdovice, obec Brno město	Stavební povolení ze dne 22.10.2024

Rezidence Pekárenský dvůr vč. Blocku Art	Zábrdovice, obec Brno město	Stavební povolení ze dne 26.08.2020; v rozsahu stavby Bratislavská 80 je pak vydáno povolení k odstranění stavby a je požádáno o změnu stavby před dokončením.
Starý Pivovar	Královo Pole, obec Brno město	Kolaudace ze dne 12.06.2024
Na Mariánské cestě	Brandýs nad Labem	Stavební povolení ze dne 13.10.2021
Nová Líšeň	Líšeň, obec Brno město	Kolaudace ze dne 20.09.2024
Rezidence Žižkova	Veveří, obec Brno město	Dne 1.7.2020 vydáno územní rozhodnutí; stavební povolení uděleno dne 05.05.2023
Rezidence Příční 12	Zábrdovice, obec Brno město	Stavební povolení ze dne 17.01.2023
Rezidence Příční 14	Zábrdovice, obec Brno město	Stavební povolení ze dne 19.07.2022
Apartmány Lesní stráně	Ostružná, obec Ostružná, okres Jeseník	Stavební povolení ze dne 20.04.2022
Horské apartmány Bukovka	Mlynský Dvůr, obec Červená voda, orkestr Ústí nad Orlicí	V procesu schvalování žádosti o vydání stavebního povolení; Emitent odhaduje jeho získání v prvním kvartálu roku 2025
Hotel Stará Pošta	Domašov u Jeseníka, obec Bělá pod Pradědem	V procesu schvalování žádosti o vydání územního a/nebo stavebního povolení

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.2. Riziko pohybu cen nemovitostí

Významný pohyb v tržní ceně nemovitostí může mít vliv na průběžné cash flow a zisk z daného projektu, a tedy též nepřímo na schopnost Emitenta splácet své závazky. Nemovitosti realizované jednotlivými společnostmi ze Skupiny FIPOX jsou a budou vystaveny pohybu tržních cen. Metodika tržní ceny, kterou se oceňují nemovitosti, je odvozena od porovnatelných transakcí probíhajících na daném trhu, v daném segmentu, v daném čase. Tržní cena nemovitostí a na ní závislý zisk se tedy odvíjí od mechanismů nezávislých na vůli Emitenta či jiné společnosti ze Skupiny FIPOX.

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na úspěšnost daného projektu, čímž bude nepřímo ovlivněn též Emitent. 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**.

2.1.4.3. Riziko snížení poptávky po nemovitostech

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupce příslušných nemovitostí realizovaných v rámci jednotlivých projektů. Zdrojem finančních prostředků pro úhradu závazků společností ze Skupiny FIPOX vůči Emitentovi z úvěrů či zápůjček budou zejména tržby ve formě úhrady kupní ceny za prodej jednotek.

V případě rezidenční výstavby toto riziko spočívá především v menším než nyní očekávaném zájmu o koupi jednotlivých jednotek za plánovanou cenu, kterou Emitent a jiné osoby ze Skupiny FIPOX předpokládají v této době. Pomalejší prodej bytů v důsledku snížené poptávky může mít za následek výkyvy v cash flow Emitenta a jiných společností ze Skupiny FIPOX. Riziko snížení poptávky po nemovitostech je a bude silně ovlivněno jednotlivými mikroekonomickými a makroekonomickými faktory, tedy faktory nezávislými na vůli Emitenta.

V návaznosti na míru inflace a potenciální růst úrokových sazeb, a to ať právě z důvodu inflace, nebo z důvodu jiných jevů, může dojít k poklesu poptávky po rezidenčních nemovitostech, a to v důsledku nedostupnosti vlastního bydlení pro běžné spotřebitele.

V případě dlouhodobého výpadku zájemců se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Skupiny FIPOX a tedy též Emitenta. 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**.

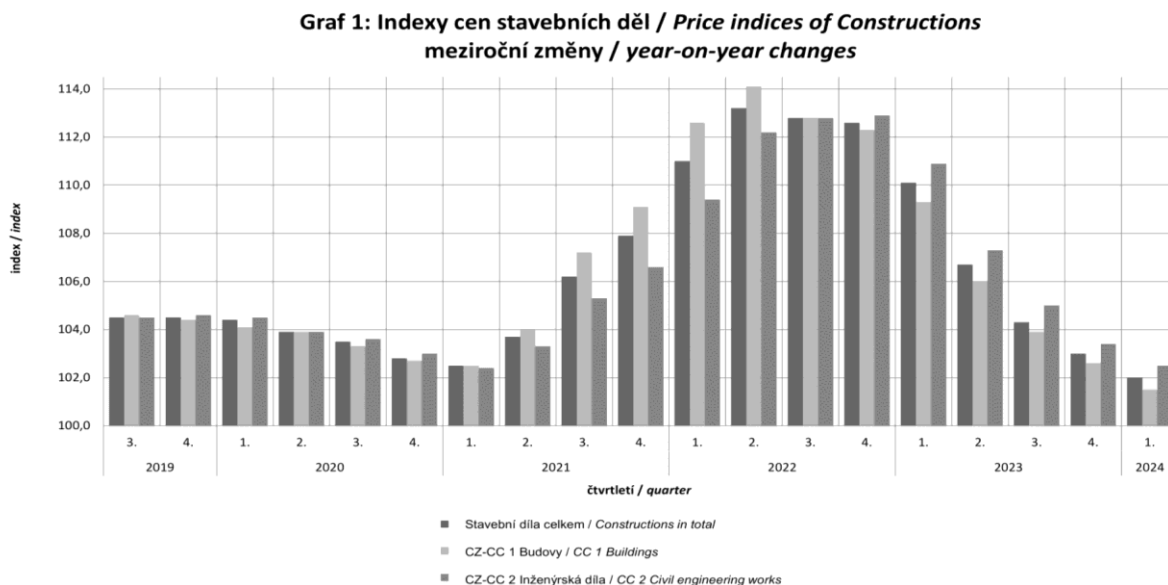
2.1.4.4. Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

Finanční výsledky rezidenčních realitních projektů závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na architektonicko-stavební řešení projektu a jiné technické a projekční služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, odměna developera) nebo finanční náklady (např. náklady spojené se získáním bankovního financování, náklady na právní služby, náklady na realitní služby apod.). 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 projektu.

Při své investiční činnosti v realitním segmentu musí stavebník dosahovat přiměřené výnosnosti coby rozdílu mezi výší nákladů na pořízení a výstavbu a výnosy z prodeje nemovitostí. Tato výnosnost klesá buď v případě růstu pořizovacích nákladů nebo nižších prodejních cen nemovitostí. V případě poklesu výnosnosti existuje riziko, že stavebník nebude schopen dostát svým závazkům.

Dynamický vývoj na trhu se stavebním materiálem a energetickými zdroji znemožňuje přesné predikce budoucího vývoje cen.

V uplynulých letech však došlo ke dvojitému razantnímu nárůstu cen – nejprve způsobeném restrikcemi zavedenými na ochranu před pandemií COVID-19 a následným vpádem vojsk Ruské federace na Ukrajinu a tam stále probíhajícího válečného konfliktu. Dle očekávání trhu došlo pozvolna v roce 2023 ke stabilizaci cen stavebních děl, na což by mohla poukazovat data za 1Q 2024, kdy tempo meziročního nárůstu kleslo v tomto období na 2 %.



Graf 1 - Indexy cen stavebních děl, meziroční změny¹

Významnost rizikového faktoru: střední.

2.1.5 RIZIKO ZTRÁTY KLÍČOVÉ OSOBY

Klíčovou osobou Emitenta je osoba nacházející se na vrcholu řídicí struktury Emitenta. Touto osobou je pak myšlen skutečný majitel Skupiny FIPOX (a tedy též Emitenta) - PhDr. Tomáš Vavřík. Jedná o osobu se značnými zkušenostmi v oblasti nemovitostního trhu, a zejména v oblasti rezidenčního developmentu. PhDr. Tomáš Vavřík je klíčovou osobou rovněž při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a Skupiny FIPOX a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta klíčové osoby by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání, realizovat developerské projekty a následně se tak negativně projevit ve schopnosti jeho a ostatních společností ze Skupiny FIPOX řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

¹ Zdroj grafu: <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2024>

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikání Emitenta, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.5.5. 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, ať již během jejich výstavby nebo již dokončené, ale ještě v plném rozsahu nerozprodané po bytových jednotkách koncovým zákazníkům. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně) v důsledku čehož mohou vzniknout neočekávané výdaje na odstranění škod.

Ač lze finanční dopady tohoto rizika limitovat vhodným pojištěním, kdy je kladen důraz na sjednání kvalitních pojistných smluv s renomovanými pojišťovnami, bylo by i při plném pojistném krytí nutné nemovitosti rekonstruovat, což může realizaci prodloužit. Stejně tak nelze vyloučit odmítavý postoj pojišťovny při likvidaci konkrétní pojistné události. Emitent dosud nebyl nucen řešit významné pojistné události spojené s poškozením projektových nemovitostí, nicméně popsané situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta a jím ovládaných osob.

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**.

2.1.6 RIZIKA V ODVĚTVĚ STAVEBNICTVÍ

2.1.6.1. Riziko snížených dodávek materiálu

Toto riziko souvisí s aktuálním válečným konfliktem na Ukrajině a s ním spojené mezinárodní sankce, které způsobují výpadky ve světovém subdodavatelském řetězci. Dodávka materiálů pro stavební práce je mimo jiné závislá na výrobcích a materiálech importovaných ze zahraničí, a to právě z oblasti Asie anebo z oblasti Ukrajiny a Ruské federace, kde díky absenci dodávek z těchto zemí je na trhu nedostatek takového materiálu (např. ocelové konstrukce).

Omezení průmyslové výroby a pohybu materiálu, projevující se snížením importu dodávek materiálu, může představovat problém s realizací některých typů zakázek, ať již co zakázky jako celku či jejich dílčích prvků.

Ač se zpravidla jednotliví zhotovitelé snaží toto riziko eliminovat včasným nákupem stavebního materiálu, u některých objemnějších konstrukcí to možné není i vzhledem k nákladům na skladování a

nakupovat materiál je možné až v reakci na potřeby stavby, maximálně s několikaměsíčním časovým předstihem.

Nahrazení výroby těchto materiálů částečně diverzifikují evropští výrobci kvalitativně (nikoliv však cenově) srovnatelných výrobků. Uvedené riziko se tak může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a jím ovládaných osob, a to zejména zvýšením nákladů na pořízení dodávek materiálu, čímž logicky může dojít ke snížení očekávaného výnosu.

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**.

2.1.6.2. Riziko růstu mezd a cen stavebních materiálů a subdodávek

V oblasti stavební výroby a stavebnictví působí aktuálně několik tlaků na růst vstupních nákladů. Jejich současné působení tak již zapříčinilo výrazný nárůst cen stavebních prací, kdy stavební společnosti tyto náklady promítly do svých kalkulací, nicméně další vývoj není možné dostatečně bezpečně předvídat.

Emitentovi a jím ovládaným osobám tak z této situace vyvstává riziko, že nebudou schopni dostatečně efektivně předvídat další nárůsty mezd a cen stavebních materiálů a subdodávek tak aby konečná cena realizace vybraných nemovitostních projektů odpovídala stávajícím předpokladům Emitenta.

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**.

2.1.6.3. Riziko nedostatku pracovních sil a riziko omezení volného pohybu osob

Segment stavebnictví, ať již ten tuzemský či mezinárodní, se dlouhodobě potýká s nedostatkem pracovních sil v oblasti stavebnictví. Tento déletrvající problém byl ještě umocněn válečným konfliktem na území Ukrajiny, neboť nezanedbatelná část pracovníků v tomto odvětví se rekrutovala právě z Ukrajiny a někteří z nich se po vypuknutí tohoto konfliktu rozhodla odcestovat zpět do své domoviny, nebo naopak uprchlíci směřují do zemí Západní Evropy, zejména do Německa.²

² Odchod Ukrajinců do války dopadá na výstavbu. Jsou pilířem stavebnictví, upozorňují firmy. CNN Prima News, 2. března 2022. [cit. 20. prosince 2023]. Dostupné z: https://cnn.iprima.cz/odchod-ukrajincu-do-valky-dopada-na-vystavbu-jsou-pilirem-stavebnictvi-upozornuji-firmy-82316?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu nebo Ukrajine docházejí vojáci, armáda žádá mobilizaci dalšího půl milionu. iDnes, 19. prosince 2023. [cit. 20. prosince 2023]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/zahranicni/ukrajina-mobilizace-zelenskyj-putin-rusko-valka-invaze-cile-boje.A231219_173237_zahranicni_remy

Nedostatek pracovních sil v oblasti stavebnictví byl v posledních letech ještě umocněn šířením jednotlivých mutací COVID-19, což vyústilo v omezení pohybu osob na národní i mezinárodní úrovni. Nelze vyloučit, že v důsledku šíření nových mutací, případně nové epidemie, přistoupí orgány veřejné moci k dalším omezením co do volného pohybu osob. Významným faktorem ve stavebnictví z pohledu omezení volného pohybu přes hranice je proto riziko odlivu pracovní síly, což bude mít vliv na možnost dokončení projektů.

Kombinace obou výše uvedených faktorů (avšak nikoli pouze těchto) může zapříčinit nedostatek pracovních sil, což může mít negativní dopad na realizaci vybraných nemovitostních projektů.

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**

2.1.6.4. Rizika plynoucí z dodavatelsky realizovaných staveb

Jednotlivé společnosti ze Skupiny FIPOX vlastní realizované projekty jsou účelovými obchodními společnostmi a nedisponují personálním aparátem, který by jim umožňoval realizovat jednotlivé realitní projekty svépomocí. Musí tedy využít služeb třetích osob s tím, že některé subdodávky jsou objednané až během již zahájených stavebních prací na díle.

Ač bude Emitent v řadě projektů hlavním developerem, budou stavební práce jako takové realizovány třetími osobami. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů nebo jejich insolvence může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a plánovaných nákladů na zhotovení díla, tak aby bylo dosaženo očekávané marže.

Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu v rámci záruční doby pro konkrétní subdodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují pojistný limit krytí poskytnutého příslušným subdodavatelem nebo jeho profesní pojistkou. V souvislosti s nedávným vývojem cen v oblasti stavebnictví (viz čl. 2.1.6.2 tohoto Základního prospektu), případně i problémy s dostupností stavebního materiálu, se můžou vyskytnout související problémy v dodavatelském řetězci, v důsledku čehož může dojít k porušení uzavřených smluv o dílo, nedodržení harmonogramů prací nebo navýšení nákladů, které nebude možné promítnout do ceny objednateli.

V dnešní době je více než dříve reálným rizikem riziko vzniku pandemie a s tím související riziko nedostatku zaměstnanců na straně zhotovitelů z důvodu šíření nakažlivé nemoci, případně dočasné

uzavření provozu subdodavatele kvůli karanténě. Nelze ani vyloučit zánik některých zhotovitelů v důsledku hospodářské recese způsobené takovou přírodní katastrofou.

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: **nízké**.

2.1.6.5. Rizika plynoucí z možného ohrožení životního prostředí

Stavební činnost je spojena s využitím těžké techniky a dále široké palety chemických materiálů, při jejichž užití může docházet k uvolňování těchto škodlivých látek do okolí. Může se jednat například o úniky nafty, asfaltu nebo pomocných chemických látek do okolní přírody nebo vodních zdrojů. Pokud by Emitent nebo jím ovládaná osoba nesla vinu za takové znečištění životního prostředí svou činností, mohla by jí být udělena vysoká sankce nebo povinnost uhradit náklady na sanaci životního prostředí, což by mohlo nepříznivě ovlivnit její platební schopnost a tím i hospodaření.

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**

2.1.7 DALŠÍ RIZIKA

2.1.7.1. Riziko související s válečným konfliktem na Ukrajině

Emitent ani jím ovládané osoby přímo ani nepřímo nepůsobí na ukrajinském ani ruském trhu. Dopady válečného konfliktu mohou nicméně ovlivnit činnost Emitenta s ohledem na možný růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených tímto konfliktem a úbytkem pracovních sil pro výstavbu, které se ve větším množství rekrutují i z těchto států (blíže viz čl. 2.1.6.3 tohoto Základního prospektu).

Tato situace se obzvláště kriticky může projevit právě v oblasti stavebnictví, které je dlouhodobě na pracovní sílu a dodávky stavebních materiálů ze zahraničí vázané. Nedostatek pracovních kapacit může prodloužit plánovanou výstavbu, stejně jako zvýšit celkové náklady a tím snížit celkové výnosy Emitenta. Toto riziko se stupňuje s intenzitou vojenských operací a dlouhotrvajícím ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny, který se již nyní jeví jako pravděpodobný scénář.

Emitent však nedokáže v této chvíli kvantifikovat, jakým způsobem válka na činnost v oblasti stavebnictví a tím zprostředkovaně na činnost Emitenta dopadne.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.7.2. Riziko zásahů orgánů veřejné moci

Epidemie COVID-19 byla důkazem, že i činnost soukromoprávních subjektů může být podstatně ovlivněna zásahy orgánů veřejné moci. V případě nenadálých situací, které se nemusí omezit pouze na epidemiologické situace, by mohly orgány veřejné moci využít svých pravomocí a jednotlivými správními akty ovlivnit činnost Emitenta a jím ovládaných osob. Jak bylo uvedeno výše, mohou mít tyto správní akty vliv např. na dostupnost pracovní síly; dalším příkladem může být omezení možnosti prodeje bytů spočívající např. v nemožnosti osobních prohlídek.

Výše uvedené může způsobit prodloužení termínů dokončení realitních projektů a nižší prodeje již dokončených bytů, což může mít potenciální negativní dopad na cash flow a hospodářské výsledky Emitenta a jím ovládaných osob 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.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.7.3. Riziko externích šoků na ekonomiku

Toto riziko souvisí s opakovaným šířením COVID-19 a aktuální válkou na Ukrajině a související energetickou krizí, které představují negativní externí šoky pro tuzemskou i zahraniční ekonomiku. S ohledem na charakter rezidenční výstavby zahrnující následný prodej dokončených bytových jednotek mohou být tyto činnosti omezeny z důvodu externích šoků.

V rezidenční výstavbě pak může rychlé zvyšování úrokových sazeb prodražit náklady na financování výstavby, tak i snížit individuální poptávku po nemovitostech z důvodu vyšších nákladů na hypotéky a zpřísnění požadavků na žadatele. Stejně tak rostoucí náklady na energie a růst ceny stavebních materiálů mohou v souvislosti s poklesem kupní síly obyvatelstva a investičních prostředků podnikatelských subjektů, kterým rostou provozní náklady tlačit na snížení kupní ceny nemovitostí a tím na snižování marže developerů a prodejců realit.

Z pohledu makroekonomického působí válka na Ukrajině negativně zejména uvalením sankcí a vyloučením některých ruských institucí z platebního systému SWIFT. Vzniká tím možné riziko odlivu kapitálu, zvyšování inflace, zvyšování základní bankovní sazby a tím zpomalení ekonomiky. V důsledku toho je ovlivněn trh práce a koupěschopnost ekonomiky.

Uvedená rizika se tak mohou negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a s ním propojených osob. 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**.

2.2 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 RIZIKA VYPLÝVAJÍCÍ Z 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

Pokud by došlo k úpadku Emitenta, zejm. v důsledku naplnění rizik uvedených v tomto Základním prospektu, 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 připadal na majetkovou podstatu. Pokud by Emitent z výtěžku Dluhopisů přímo realizoval investice do projektů uvedených v tomto Základním prospektu, tedy v oblasti realit a developmentu, lze očekávat, že do majetkové podstaty budou zařazeny zejména pohledávky z úvěrů či zápůjček vůči ostatním subjektům spadajícím do Skupiny FIPOX (viz čl. 2.1.1 tohoto Základního prospektu). Uspokojení pohledávek věřitelů – vlastníků Dluhopisů – by záviselo na úspěšnosti vymáhání těchto pohledávek, případně hodnotě zpeněžení jiných částí majetkové podstaty, zejm. prostřednictvím dražby nebo přímého prodeje.

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 pracovněprávní pohledávky případných 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 pravděpodobně zůstaly neuspokojeny.

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. Míra uspokojení nezajištěných věřitelů však obecně bývá velmi nízká.

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**.

2.2.2 RIZIKO INFLACE

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv míra 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, válkou na Ukrajině, energetickou a inflační krizí je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude vývoj inflace ze střednědobého a dlouhodobého hlediska. Míra inflace v české ekonomice dosáhla dle údajů Českého statistického úřadu za období roku 2022 hodnotu 15,1 % oproti průměrné hodnotě 3,8 % v roce 2021.³ Meziroční celková inflace v roce 2023 činila dále 10,7 %.⁴ V roce 2024 klesla míra inflace v meziročním srovnání na hodnotu 2,4 %.⁵ Dle

³ Inflace, spotřebitelské ceny. [online] <https://csu.gov.cz/inflace-spotrebitelske-ceny?pocet=10&start=0&podskupiny=012&razeni=-datumVydani#grafy>

⁴ Míra inflace v České republice v roce 2023. [online]. <https://csu.gov.cz/plk/mira-inflace-v-ceske-republice-v-roce-2023>

⁵ Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2024. [online] <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2024>

makroekonomické predikce České republiky by míra inflace měla v roce 2025 ještě mírně klesnout na 2,3 %.⁶

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.3 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 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**.

2.2.4 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**.

2.2.5 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 (PRIBOR či EURIBOR) jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část⁷, závislý na vývoji hodnoty vybraných referenčních úrokových sazeb b. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným

⁶ Makroekonomická predikce - listopad 2024 [online]. Dostupné z: <https://mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024>

⁷ K tomu Emitent uvádí, že v souladu se čl. 4.5.3.1 jsou dluhopisy s variabilním výnosem úročeny variabilní úrokovou sazbou stanovenou jako součet referenční sazby a pevně stanovené marže uvedené v Doplnku dluhopisového programu (je-li relevantní), která takto nebude vývojem referenční sazby dotčena.

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 stanovena 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 (např. diskutovaná možnost nahrazení referenční úrokové sazby EURIBOR sazbou €STR).⁸ Při přechodu ze sazby EURIBOR na jinou sazbu mohou vznikat 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**.

2.2.6 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, došlo by ke znehodnocení investorovery investice, neboť by investor z prodeje Dluhopisu získal méně, než do něj investoval (byla-li by tržní cena nižší než emisní kurz).

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. 7 % p.a. (odpovídajících tržní úrokové míře k datu emise diskontovaného dluhopisu) a následně dojde ke zvýšení tržní úrokové míry na 8 % p.a., tržní cena diskontovaného Dluhopisu klesne, neboť racionální kupující nabídne vlastníkovvi diskontovaného Dluhopisu nižší cenu, než jakou by nabídl za dluhopis nesoucí výnos odpovídající tržní úrokové míře.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.7 RIZIKO NESPLACENÍ DLUHOPIŠŮ

Dluhopisy Emitenta, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů a/nebo splatit jistinu

⁸ Globální ekonomický výhled – říjen 2021. [online]. Česká národní banka, 2021. str. 17 - 18. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/gev/gev_2021/gev_2021_10.pdf

Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž v krajním případě může být hodnota i nulová.

Pokud by nastala situace, že Emitent nebude schopen splatit výnosy nebo jistinu Dluhopisů, nezbyvá vlastníkům Dluhopisů nic jiného, že řešit své pohledávky prostřednictvím soudního vymáhání po Emitentovi, nebo – bude-li se Emitent nacházet v úpadku ve smyslu zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, prostřednictvím insolvenčního řízení.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.8 RIZIKO NEEEXISTENCE RUČITELE

Žádná třetí 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 pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi, ať již zcela či pouze zčásti.

Emitent důsledně dbá na to, aby byl schopen řádně a včas plnit své závazky, což je primárně dáno snahou budovat na trhu svou dobrou obchodní pověst založenou právě na principu, že závazky, a zejména závazky vyplývající z Dluhopisů, se musí plnit.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.9 RIZIKO TOHO, ŽE DLUHOPISY NEPŘEDSTAVUJÍ POJIŠTĚNÉ POHLEDÁVKY

Na pohledávky Vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.10 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 prostředky získané předčasným splacením dluhopisů 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.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.11 RIZIKA SPOJENÁ S POPLATKY A ZDANĚNÍM

2.2.11.1. Riziko poplatků či jiných výdajů

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 či (v) poplatky za služby poskytované CDCP⁹. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě vlastníkům Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Emitent sám však investorům v souvislosti s Dluhopisy nebude účtovat žádné poplatky. Případné poplatky dalších subjektů budou pro danou emisi Dluhopisů uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.11.2. Žádný výnos nebo nenačtení hodnoty z důvodu vzniku daňové povinnosti

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 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 vlastníkově 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

⁹ Ceník 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/images/dokumenty/cenik_cdcp/CDCP_cenik_01032021.pdf

emitovat Dluhopisy na území České republiky. V České republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 15 % a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %. Bližší podmínky zdanění v České republice jsou uvedeny v čl. 4.8 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 vlastníkovi Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníkovi Dluhopisu jakkoliv kompenzovat.

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 5 - 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

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.

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

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.

Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise dluhopisů.

3.1.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu mohou být nabídnuty k úpisu a koupi v České republice, případně v jiných státech Evropské unie, 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).

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

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

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

3.1.4 UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ

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.

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 NA REGULOVANÉM TRHU A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Emitent uvádí, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu ani na trzích jiných třetích zemí, na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.

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 Doplňkem 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 Doplňkem dluhopisového programu. Každé emisi Dluhopisů, bude 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 soudem v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN (International Securities Identification Number). Informace o přidělených kódech ISIN, případně i jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Nestanoví-li příslušný Doplňek 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 Doplňek dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.6 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. 4.11.1.2 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. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 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.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 4.15 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 jako tzv. sběrné dluhopisy ve formě imobilizovaných cenných papírů. 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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

- 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.
- 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

- Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
- Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, již 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**“).

- Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“).
- Vlastnické právo k Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
- 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.
- 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 předchozí odrážky, 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

- 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. V souladu se zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, může být sběrný dluhopis vydán teprve, kdy je plně upsána emise dluhopisů, které tento představuje a kdy je dán do úschovy.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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 Doplnkem 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 Doplnku 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 Doplněk 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 Doplněk 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 Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem

emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí částku stanovenou v příslušném Doplnku 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 Doplněk 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 Doplnku dluhopisového programu, a to jako procentní hodnota z jmenovité hodnoty dluhopisů.
- 4.2.2.2. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude stanoven v příslušném Doplnku 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 Doplnku dluhopisového programu, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k datu emise, 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 za příslušné výnosové období.

V případě, kdy se první vlastník Dluhopisu, k jehož emisnímu kurzu byl dle tohoto článku těchto Emisních podmínek připočten odpovídající alikvotní výnos a který zároveň s Emitentem uzavřel příslušnou smlouvu nebo se např. v rámci smlouvy o úpisu Dluhopisů jinak dohodl o započtení pohledávek plynoucích z připočtení alikvotního výnosu oproti úrokům z Dluhopisů za první výnosové období, rozhodne převést Dluhopis na třetí osobu před rozhodným dnem pro nejbližší výplatu výnosů po nabytí od Emitenta, je první vlastník Dluhopisu povinen tento svůj záměr oznámit Emitentovi a do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne takového oznámení zaplatit Emitentovi na Emitentem určený bankovní účet částku

odpovídající alikvotnímu výnosu, který byl z rozhodnutí Emitenta připočten k emisnímu kurzu Dluhopisů.

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 Doplnku 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 nezahájil 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 akcionáře 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. Závazek neúčastnit se přeměny s negativním dopadem

Emitent se zavazuje neúčastnit se fúze, rozdělení či jiné vzhledem k právnímu statusu Emitenta zákonem povolené formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o

přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

- a) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Kanady, nebo Spojených států,
- b) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Dluhopisy vznikly v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Dluhopisy vznikly v plné výši, a
- c) v důsledku přeměny nenastane Příklad neplnění závazků dle čl. 4.9.1.1 Emisních podmínek.

4.4.2.3. Negativní závazky Emitenta při poskytování financování

- Emitent se nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv jiné třetí osobě, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a touto třetí osobou 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.
- Emitent se dále nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv třetí osobě, 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 touto třetí osobou 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 4.10.

4.5.3 DLUHOPISY S VARIABILNÍM VÝNOSEM

- 4.5.3.1. Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže), zvýšené o příslušnou marži uvedenou v Doplnku dluhopisového programu (je-li relevantní).
- 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, kterou budou tyto sazby nahrazeny (např. referenční sazba €STR, jak je uvedeno v čl. 2.2.5 tohoto Základního prospektu). Takovou 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. Volba konkrétní Referenční sazby bude určena v Doplnku dluhopisového programu.
- 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, šestměsíční, 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/10>. Informace o minulé výkonosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money

¹⁰ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>¹¹.

- 4.5.3.6. Emitent upozorňuje na následující potenciální případ narušení trhu nebo narušení vypořádání, který v budoucnu může nastat a ovlivnit Referenční sazbu EURIBOR. Je možné, že se sazba EURIBOR v nadcházejícím období přestane používat, jak je blíže uvedeno v čl. 2.2.5 V případě, že sazba EURIBOR přestane být publikována a bude nahrazena sazbou €STR administrovanou Evropskou centrální bankou, bude namísto sazby EURIBOR použita pro stanovení úrokového výnosu pro dané Výnosové období sazba €STR stanovená v Den stanovení Referenční sazby v obvyklou dobu z oficiálního zdroje, kde bude sazba €STR uváděna. Emitent si není vědom žádných jiných 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. 4.5.3.4, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR, případně jinou sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro nejdelší období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR, případně jinou sazbou uvedenou v Doplnku 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 nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0).

¹¹ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

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

4.5.5.2. 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 nabyt (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).

4.5.5.3. 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. 4.13 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 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. 4.9 a 4.12.5.1 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, 4.9 a 4.12.5.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem 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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnku 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

- 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.

- 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

- 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.
- 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 Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů.

4.7.3.3. Sběrné dluhopisy

- 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.

- 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 (tři) 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

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.

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

4.8.1 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.

4.8.2 ÚROK

4.8.2.1. Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu (dále jen „úrok“), vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále 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 přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání 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 přiznání 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. V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu úrok vyplácený fyzické osobě nepodléhá uvedené srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy za zdaňovací období roku 2025). Do obecného základu daně v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se zahrnuje (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla.

- 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 36násobek průměrné mzdy za zdaňovací období roku 2025).
- 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 21 %.
- 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 přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání 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 přiznání 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. V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu úrok vyplácený právnické osobě nepodléhá uvedené srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Do obecného základu daně v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se zahrnuje (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a cenou, za kterou právnická osoba tento Dluhopis nabyla.

- 4.8.2.6. V případě, že úrok plyne české stále provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále 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 přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání 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.

4.8.3 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 36násobek průměrné mzdy za zdaňovací období roku 2025.
- 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 21 %. 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, kupujícím, 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). Proávající 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 zaokrouhuje 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.

4.8.4 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 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ

4.9.1 PŘÍPADY NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

4.9.1.1. 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) 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) 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

kterýmkoli Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.

- c) Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv 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) 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) 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.

4.9.1.2. 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 nezcízí, 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.

4.9.1.3. 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 nezcízí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit.

4.9.2 SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ

4.9.2.1. Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.9.1.2, případně dle čl. 4.9.1.3 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**“).

4.9.3 ZPĚTVZETÍ ŽÁDOSTI O PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ

4.9.3.1. 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. těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

4.9.4 DALŠÍ PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ

4.9.4.1. Pro předčasné splacení Dluhopisů podle čl. 4.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

4.10 PROMLČENÍ

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

4.11 ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT

4.11.1 ADMINISTRÁTOR

4.11.1.1. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.6 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

4.11.1.2. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.6 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese: Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno.

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

4.11.1.4. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora.

4.11.1.5. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.

4.11.1.6. 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.

4.11.1.7. 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.

4.11.2 AGENT PRO VÝPOČTY

4.11.2.1. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.

4.11.2.2. 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 Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.

4.11.2.3. 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 dnů 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.

4.11.2.4. 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 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

4.12.1 PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE

4.12.1.1. 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 Doplňkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.

4.12.1.2. 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. 4.12.1.4 těchto Emisních podmínek, jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

4.12.1.3. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 4.12.1.5 až 4.12.1.9 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.

4.12.1.4. 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“).

4.12.1.5. Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.

4.12.1.6. 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. 4.12.1.5 (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).

4.12.1.7. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta;
- 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;
- místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Brně nebo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
- program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.12.1.4, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
- rozhodný den pro účast na Schůzi.

4.12.1.8. 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.

4.12.1.9. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

4.12.2 OSOBY OPRÁVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ

4.12.2.1. 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.

4.12.2.2. 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.

4.12.2.3. 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.

4.12.2.4. 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 nezanikly 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.

4.12.2.5. 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. 4.12.4 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

4.12.3 PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE

4.12.3.1. 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.

4.12.3.2. 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.

4.12.3.3. 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. 4.12.1.4 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň $\frac{3}{4}$ (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.

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

4.12.3.5. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.12.1.4 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. 4.12.1.4 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.12.3.1.

4.12.4 SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

4.12.4.1. 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 www.domoplan.eu v sekci „*INVESTUJTE S NÁMI*“.

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

4.12.4.3. 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. 4.12.4.1 vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.

4.12.4.4. Rozhodnutí Schůze vlastníků musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce.

4.12.4.5. 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.

4.12.4.6. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle čl. 4.12.4.1 a emisních podmínek Dluhopisů v plném rozsahu na nového Společného zástupce.

4.12.4.7. Nestanoví-li emisní podmínky Dluhopisů nebo smlouva podle čl. 4.12.4.1 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.

4.12.4.8. Při výkonu oprávnění podle čl. 4.12.4.7 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.

4.12.5 NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

4.12.5.1. 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 nezcizí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní) nebo o odkup Dluhopisů za tržní cenu nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti nebo o odkup Dluhopisů za tržní cenu, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.12.5.3 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**“).

4.12.5.2. V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s čl. 4.12.5.1 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.

4.12.5.3. 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. 4.13 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.

4.12.6 SPOLEČNÁ SCHŮZE

4.12.6.1. 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 usnášeníschopnost, 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 zápisu 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.

4.13 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 www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“. 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.

4.14 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.

4.15 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, 4.9.2.1 a 4.12.5.1 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 Doplňku 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.

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

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku 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 emisi 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.

„**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. 4.12.2.1 a 4.12.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1.2 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. 4.9.1.1 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. V případě listinných Dluhopisů je rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů Den splatnosti dluhopisů.

„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. V případě listinných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

„Rozhodný den pro účast na Schůzi“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1, 4.12.2.2 a 4.12.2.3 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. 4.12.1.1 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. 4.12.1.4 těchto Emisních podmínek.

„**Žadatel**“ má význam uvedený v čl. 4.12.5.1 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 4.12.5.1 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.

5.1 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 „**Nářízení 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 DOMOPLAN a.s., se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 051 01 077, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544 (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 www.domoplan.eu v sekci „**INVESTUJTE S NÁMI**“.

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 s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“, 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 www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“.]

[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 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen v roce 2025 (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, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v 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. 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 obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice a případně v zahraničí, 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).

5.2 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 _____

DOMOPLAN a.s.

PhDr. Tomáš Vavřík, člen správní rady

5.3 SHRUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[...]

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

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

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou emisí 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 hodnotu emise Dluhopisů / 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 www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“]

K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu [ano / ne] emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos:

Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, [Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: 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]
Výnosové období:	[počíná běžet datem [●] a končí datem [●] / ● odpovídá Výnosovému období dle jeho definice uvedené v čl. 4.15 Emisních podmínek]
Úroková sazba:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●]]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 4.15 Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Výnosové období:	[počíná běžet datem [●] a končí datem [●] / ● odpovídá Výnosovému období dle jeho definice uvedené v čl. 4.15 Emisních podmínek]
Referenční sazba:	[1M PRIBOR / 3M PRIBOR / 6M PRIBOR / 1R PRIBOR / [●] PRIBOR] / [1M EURIBOR / 3M EURIBOR / 6M EURIBOR / 1R EURIBOR / [●]EURIBOR]

Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším [•]
vývoji Referenční sazby a její nestálosti a zda lze
údaje získat bezplatně:

Marže: [[•] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá

Výnosová období, a to takto: [•]]

Výplata úrokových výnosů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně
zpětně / měsíčně zpětně]

Den výplaty výnosů: [•]

**Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi [použije se / nepoužije se]
diskontu**

Diskontní sazba [• /]

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů: [•]

Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty [• / nepoužije se]

(pokud je jiný než v článku 4.15 Emisních
podmínek)

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta: [ano / ne]

**Datum či data, k nimž bude možné předčasné [... / nepoužije se (v takovém případě bude tento
splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: řádek smazán)]**

Amortizované Dluhopisy [použije se/nepoužije se]

Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných [Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena
Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité v pravidelných splátkách vždy k příslušnému
hodnoty Amortizovaných Dluhopisů: 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: [●]

5.5 INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

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.

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 člen správní rady Emitenta dne [●].

9. HLAVNÍ ÚDAJE

Zájem fyzických a právnických osob Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani zúčastněných v Emisi /nabídce: 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]:

[●]

/

[●].

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.

Za předpokladu umístění celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů Emitent odhaduje čistý výtěžek nabídky Dluhopisů cca [●], resp. v případě navýšení emise cca [●].

[Očekávaný 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 [●]].

10. PODMÍNKY NABÍDKY

Země, v níž je veřejná nabídka [Česká republika / [●]] prováděna/v níž jsou veřejné nabídky prováděny:

[/]

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.
Veřejně nabízený objem:	[●]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[●]
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 www.domoplan.eu , přičemž tam, kde je to relevantní, bude k této ceně dále připočteno odpovídající alikvotní úrokový výnos] /]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [●] / [●] /]
Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro [●] splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora	

Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / [Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude minimální a maximální částky objednávky / jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●].
krácení objednávek Emitentem / oznámení Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů
přidělené částky investorům:

požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

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 [●]].

[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.

Investorovi bude písemně oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním.

Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

/ [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.] / [●] /].

Náklady účtované investorovi:

[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.]

/

[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 [●]. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí náklady [●] / vedení Dluhopisů v CDCP [●] Kč (dle aktuálního sazebníku CDCP)]. S aktuální výší poplatků se investor může seznámit v sazebníku CDCP. 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.]

/

[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]

/

[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.]

/ [●].

Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých [● / nepoužije se] částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:

Údaje o osobách, které vystupují jako platební [● / nepoužije se] a depozitní zástupci:

Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, [● / nepoužije se] data uzavření a významné znaky smlouvy o upsání, provize za upsání:

Umístění Emise prostřednictvím obchodníka [● / nepoužije se] (jiného než Emitenta) na základě pevné či bez pevné povinnosti / uzavření dohody o umístění Emise, provize za umístění:

Identifikace finančních zprostředkovatelů, [● / nepoužije se] kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:

Nabídkové období, v němž mohou pověření [● / nepoužije se]
finanční zprostředkovatelé provést pozdější
další prodej nebo konečné umístění
Dluhopisů:

Další podmínky souhlasu: [● / nepoužije se]

Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím
popř. mnohostranný obchodní systém: 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 [● / nepoužije se]
mnohostranné obchodní systémy, na nichž
jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné
třídy jako Dluhopisy

Zprostředkovatel sekundárního obchodování [● / Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako
(market maker) a popis hlavních podmínek zprostředkovatel při sekundárním obchodování
jeho závazku: (market maker).]

Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející [● / nepoužije se]
Dluhopisy (pokud je odlišná od
Emitenta):

Poradci: [● / nepoužije se]

Informace od třetích stran uvedené [nepoužije se] / [Některé informace uvedené
v Konečných podmínkách / zdroj informací. v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran.
Takové informace byly přesně reprodukovány a podle
vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to
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.

[doplnit zdroj informací]

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.

V Brně dne 21.02.2025

za Emitenta – DOMOPLAN a.s.



Tomáš Vavřík, člen správní rady

6.2 SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Emitent prohlašuje, že:

- tento Základní prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle nařízení (EU) 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;
- 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, 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;
- 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 AUDITÓŘI

Emitent sestavil řádnou účetní závěrku ke dni 31. prosince 2022.

Tento účetní dokument byl ověřen auditorem – Ing. Michalem Groborzem, statutárním auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění: KA ČR: 2101, ze společnosti V4 Audit, s.r.o., IČO: 483 90 861, se sídlem Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, číslo oprávnění KA ČR: 064 (dále jen „Auditor“).

Emitent sestavil řádnou účetní závěrku ke dni 31. prosince 2023.

Tento účetní dokument byl rovněž ověřen Auditorem.

6.4 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Tuto část je potřeba číst společně s řádnými účetními závěrkami Emitenta sestavenými podle českých účetních standardů za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023, stejně jako s mezitímní účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních standardů za účetní období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 7 tohoto Prospektu).

Vybrané údaje z rozvahy

a) AKTIVA (tis. Kč)	30. června 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	494 232	339 127	249 236
Krátkodobé pohledávky	359 187	223 316	182 551
Peněžní prostředky na účtech	44 546	27 161	17 655
Stálá aktiva	126 545	223 818	18 401
Dlouhodobý hmotný majetek	24 520	36 470	9 219
Dlouhodobý finanční majetek	84 025	187 348	9 182
AKTIVA CELKEM	632 754	578 602	319 534

PASIVA (tis. Kč)	30. června 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	156 255	115 447	55 942
Výsledek hospodaření minulých let	113 447	48 942	9 948

Výsledek hospodaření běžného účetního období	40 808	64 505	43 994
Cizí zdroje	454 574	366 578	183 980
PASIVA CELKEM	632 754	578 602	319 534

	30. června 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	407 572	338 032 000	165 513 000

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (tis. Kč)	1.1.2024 až 30.6.2024	1.1.2023 až 30.6.2023	1.1.2023 až 31.12.2023	1.1.2022 až 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	425 984	362 080	732 148	290 236
Výkonová spotřeba	385 738	305 625	653 336	242 611
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	46 815	51 199	90 662	57 551
Nákladové úroky a podobné náklady	15 774	11 905	27 958	5 029
Finanční výsledek hospodaření	-6 007	-6 475	-9 956	-3 186
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	40 808	44 724	64 505	43 994

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

PENĚŽNÍ TOKY (tis. Kč)	1.1.2023 až 31.12.2023	1.1.2022 až 31.12.2022
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	18 467	25 195
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	80 706	54 365
Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním a změnami prac. kapitálu	93 411	60 771

Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-48 290	-195 827
Čistý peněžní tok z provoz, činnosti před zdaněním	49 950	4 238
Peněžní toky z investiční činnosti	-207 202	-4 885
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	194 381	7 275
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	10 079	-6 728
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	28 546	18 467

6.4.1 PROHLÁŠENÍ OHLEDNĚ AUDITOVANÝCH 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 vyjma v kalendářním roce 2024 Emitentem přijatého a poskytnutého financování, včetně dluhopisů jím vydaných, přičemž tyto jsou chronologicky uvedeny ve čl. 6.6.2 tohoto Prospektu včetně údajů z minulých let a čl. 6.6.4 tohoto Prospektu, kde jsou uvedeny významné změny struktury zápůjček a financování emitenta. Další výjimku tvoří v roce 2024 Emitentem uzavřené významné smlouvy, přičemž tyto jsou chronologicky uvedeny ve čl. 6.16 tohoto Prospektu včetně údajů z minulých let.

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 EMITENTOVĚ

6.6.1 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Obchodní firma:	DOMOPLAN a.s.
Místo registrace a registrační číslo:	společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7544
Identifikační číslo:	051 01 077
LEI:	3157006QBP42CDTPH831
Datum založení:	Emitent byl založen přijetím stanov dne 17. května 2016

Datum vzniku:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 23. května 2016
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. ZOK
Právo země, podle kterého Emitent vznikl:	Právo České republiky
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	<p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Základními právními předpisy, kterými se Emitent řídí či může řídit, jsou zejména platné právní předpisy České republiky, a to:</p> <p>zák. č. 90/2012, o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování,</p> <p>zák. č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon), ve znění pozdějších předpisů,</p>

zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů,

zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů,

nařízení (EU) 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.

Telefonní číslo: +420 607 897 897

E-mail: info@domoplan.eu

Webové stránky: www.domoplan.eu¹²

6.6.2 UDÁLOSTI MAJÍCÍ PODSTATNÝ VÝZNAM PŘI HODNOCENÍ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI EMITENTA

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 23. května 2016 jako společnost založená za účelem vykonávání developerské činnosti a realizace konkrétních realitních projektů.

Za dobu činnosti Emitenta nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Stejně tak nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto

¹² Informace na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Základního prospektu známy žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na budoucí platební schopnost Emitenta vyjma níže uvedeného.

Emitent poskytl do data vyhotovení Základního prospektu (dosud zcela nesplacené) zápůjčky / úvěry v celkové souhrnné výši 125.735.000,- Kč a 1.507.064,- EUR. Toto financování Emitent poskytl převážně společnostem ze Skupiny FIPOX účelově založeným za účelem realizace jednotlivých investičních záměrů.

Konkrétní strukturu poskytnutého financování uvádí Emitent v tabulce níže:

Datum vzniku smlouvy	Obchodní firma úvěrované společnosti/jméno fyzické osoby	IČO úvěrované společnosti	Společnost ze Skupiny FIPOX	Výše poskytnutého úvěru	Úrok	Datum splatnosti	Zůstatek jistiny ke dni vyhotovení Prospektu
23.02.2021	Apartmány Filipovice, s.r.o.	08678910	ANO	200.000,- Kč	12%	31.12.2026	50.000,- Kč
22.07.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	12%	31.12.2035	200.000,- Kč
02.08.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	100.000,- Kč	12%	31.12.2035	100.000,- Kč
26.08.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	12%	31.12.2035	200.000,- Kč
06.09.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	100.000,- Kč	12%	31.12.2035	100.000,- Kč
07.09.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	300.000,- Kč	12%	31.12.2035	300.000,- Kč
27.09.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	100.000,- Kč	12%	31.12.2035	100.000,- Kč
01.10.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	12%	31.12.2035	200.000,- Kč
15.10.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	50.000,- Kč	12%	31.12.2035	50.000,- Kč
25.10.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	12%	31.12.2035	200.000,- Kč
16.12.2021	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	50.000,- Kč	12%	31.12.2030	50.000,- Kč
22.12.2021	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	800.000,- Kč	12%	31.12.2035	800.000,- Kč
19.1.2022	DOMOPLAN SPV VI.	63482380	ANO	50.000,- Kč	12%	31.12.2030	50.000,- Kč
24.2.2022	Břetislav Hrabě	-	NE	2.000.000,- Kč	8%	31.10.2025	2.000.000,- Kč
25.2.2022	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	12%	31.12.2027	200.000,- Kč
10.6.2022	Rezidence Pixel, s.r.o.	02705222	ANO	5.000,- Kč	12%	31.12.2030	5.000,- Kč
21.11.2022	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	500,- EUR	2,4%	31.12.2026	500,- EUR
25.11.2022	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	1.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	1.000,- EUR
27.12.2022	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	1.006,- EUR	2%	31.12.2035	1.006,- EUR
06.01.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	10.000,- EUR	0%	31.12.2026	10.000,- EUR
12.1.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	47.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	47.000,- EUR
13.01.2023	STOIX SE	17107377	ANO	3.000.000,- Kč	12%	31.12.2027	2.000.000,- Kč
23.01.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	30.800,- EUR	2,4%	31.12.2026	30.800,- EUR
25.01.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	70.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	70.000,- EUR
03.02.2023	Arboleda Beograd d.o.o.	21815462	ANO	488.500,- EUR	2,75%	31.12.2026	488.500,- EUR
08.02.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	11.700,- EUR	2,4%	31.12.2026	11.700,- EUR
10.02.2023	Rezidence Pixel, s.r.o.	02705222	ANO	1.690.000,- Kč	12%	31.12.2030	1.690.000,- Kč

15.02.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	4.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	4.000,- EUR
15.02.2023	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	350.000,- Kč	12%	31.12.2030	350.000,- Kč
17.02.2023	DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	05101085	NE	20.000,- Kč	12%	31.12.2030	20.000,- Kč
21.03.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	10.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	10.000,- EUR
28.03.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	59.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	59.000,- EUR
06.04.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	5.000,- EUR	0%	31.12.2026	5.000,- EUR
14.04.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	23.800,- EUR	2,4%	31.12.2026	23.800,- EUR
27.04.2023	DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	05101085	ANO	5.000,- Kč	12%	31.12.2030	5.000,- Kč
16.05.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	13.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	13.000,- EUR
25.05.2023	DOMOPLAN SICAV, a.s.	05670047	NE	40.000.000,- Kč	12%	31.01.2025 4	12.000.000,- Kč
26.05.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	65.150,- EUR	2,4%	31.12.2026	65.150,- EUR
14.06.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	14.500,- EUR	2,4%	31.12.2026	14.500,- EUR
23.06.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	123.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	123.000,- EUR
12.07.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	14.500,- EUR	2,4%	31.12.2026	14.500,- EUR
20.07.2023	Arboleda Beograd d.o.o.	21815462	ANO	11.550,- EUR	2,75%	31.12.2026	11.550,- EUR
20.07.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	18.500,- EUR	2,4%	31.12.2026	18.500,- EUR
20.07.2023	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	25.000,- Kč	12%	31.12.2030	25.000,- Kč
24.07.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	4.500,- EUR	2,4%	31.12.2026	4.500,- EUR
28.07.2023	Arboleda Beograd d.o.o.	21815462	ANO	41.580,- EUR	2,75%	31.12.2026	41.580,- EUR
31.07.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	27.500,- EUR	5%	31.12.2025	27.500,- EUR
17.8.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	18.400,- EUR	2,4%	31.12.2026	18.400,- EUR
28.08.2023	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	25.000,- Kč	12%	31.12.2030	25.000,- Kč
01.09.2023	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	04303202	NE	100.000,- Kč	12%	31.12.2030	100.000,- Kč
04.09.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	18.000,- EUR	5%	31.12.2025	18.000,- EUR
20.9.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	19.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	19.000,- EUR
20.09.2023	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	04303202	NE	200.000,- Kč	12%	31.12.2030	200.000,- Kč
26.09.2023	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	40.000,- Kč	12%	31.12.2030	40.000,- Kč
24.10.2023	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	35.000,- Kč	12%	31.12.2030	35.000,- Kč
6.11.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	62.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	62.000,- EUR
20.11.2023	DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	13992716	ANO	1.800.000,- Kč	0%	31.12.2025	200.000,- Kč

21.11.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	10.000,- EUR	5%	31.12.2025	10.000,- EUR
22.11.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	21.250,- EUR	2,4%	31.12.2026	21.250,- EUR
29.11.2023	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	100.000,- Kč	12%	31.12.2027	100.000,- Kč
06.12.2023	SUPER WASH, s.r.o.	63482380	ANO	30.000,- Kč	12%	31.12.2030	30.000,- Kč
18.12.2023	DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	27666999	NE	50.000,- Kč	12%	31.12.2025	50.000,- Kč
21.12.2023	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	8.750,- EUR	2,4%	31.12.2026	8.750,- EUR
27.12.2023	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	150.000,- Kč	12%	31.12.2027	150.000,- Kč
05.01.2024	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	30.000,- Kč	12%	31.12.2030	30.000,- Kč
09.01.2024	DOMOPLAN PS a.s.	03335216	ANO	60.000.000,- Kč	0%	31.12.2030	7.000.000,- Kč
10.01.2024	DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	13992716	ANO	200.000,- Kč	0%	31.12.2025	200.000,- Kč
11.01.2024	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	21699268	ANO	12.500,- EUR	5%	31.12.2025	12.500,- EUR
17.01.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	21815462	ANO	11.088,- EUR	2,75%	31.12.2026	11.088,- EUR
17.1.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	12.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	12.000,- EUR
30.1.2024	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	150.000,- Kč	12%	31.12.2027	150.000,- Kč
30.01.2024	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	30.000,- Kč	12%	31.12.2030	30.000,- Kč
22.2.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	14.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	14.000,- EUR
26.02.2024	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	40.000,- Kč	12%	31.12.2030	40.000,- Kč
29.2.2024	Rezidence Pixel, s.r.o.	02705222	ANO	5.000,- Kč	12%	31.12.2030	5.000,- Kč
19.03.2024	DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	10880909	ANO	5.000,- Kč	12%	31.12.2030	5.000,- Kč
22.3.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	9.300,- EUR	2,4%	31.12.2026	9.300,- EUR
26.3.2024	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	0%	31.12.2027	200.000,- Kč
26.03.2024	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	40.000,- Kč	12%	31.12.2030	40.000,- Kč
09.04.2024	SKIPARK Filipovice, s.r.o.	27812677	NE	3.000.000,- Kč	12%	15.04.2027	3.000.000,- Kč
29.4.2024	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	100.000,- Kč	0%	31.12.2027	100.000,- Kč
03.05.2024	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	40.000,- Kč	12%	31.12.2030	40.000,- Kč
5.6.2024	DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	21027811	ANO	50.000,- Kč	0%	31.12.2025	50.000,- Kč
19.06.2024	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	63482380	ANO	70.000,- Kč	12%	31.12.2030	70.000,- Kč
04.07.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	21815462	ANO	39.990,- EUR	2,75%	31.12.2026	39.990,- EUR
19.7.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	36.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	36.000,- EUR
12.8.2024	DOMOPLAN SPV II., s.r.o.	17634768	ANO	20.000,- Kč	12,0%	31.12.2025	20.000,- Kč
20.8.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	9.500,- EUR	2,4%	31.12.2026	9.500,- EUR
27.8.2024	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	200.000,- Kč	0%	31.12.2027	200.000,- Kč
29.08.2024	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka	04303202	NE	400.000,- Kč	12%	31.03.2025	400.000,- Kč
05.09.2024	DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	17574684	ANO	25.000,- Kč	0%	31.12.2030	25.000,- Kč
05.09.2024	DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	10880895	ANO	15.000,- Kč	0%	31.12.2030	15.000,- Kč

05.09.2024	DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	10880879	ANO	40.000,- Kč	0%	31.12.2030	40.000,- Kč
05.09.2024	DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	05101085	ANO	20.000,- Kč	12%	31.12.2030	20.000,- Kč
05.09.2024	Rezidence Pixel, s.r.o.	02705222	ANO	30.000,- Kč	0%	31.12.2030	30.000,- Kč
25.9.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	9.000,- EUR	2,4%	31.12.2026	9.000,- EUR
30.9.2024	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	100.000,- Kč	0%	31.12.2027	100.000,- Kč
08.10.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	21815462	ANO	9.700,- EUR	2,75%	31.12.2026	9.700,- EUR
16.10.2024	DOMOPLAN HR d.o.o.	21275834956	ANO	42.000,- EUR	2,4%	31.12.2025	42.000,- EUR
17.10.2024	DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	05101085	NE	7.550.000,- Kč	0%	31.03.2028	7.550.000,- Kč
18.10.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	ANO	48.500,- EUR	2,4%	31.12.2026	48.500,- EUR
29.10.2024	SUPER WASH II., s.r.o.	03878830	ANO	1.000.000,- Kč	0%	31.12.2027	1.000.000,- Kč

Emitent pro vyloučení pochybností konstatuje, že jde pouze o zápůjčky / úvěry, které nebyly Emitentovi plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentem zápůjčka / úvěr, ale tato byla Emitentovi již plně splacena, není taková zápůjčka obsažena mezi zápůjčkami / úvěry poskytnutými Emitentem.

Emitent přijal do data vyhotovení Základního prospektu (dosud plně nesplacené) zápůjčky / úvěry v celkové souhrnné výši 64.115.000,- Kč a 100.000,- EUR.

Konkrétní strukturu přijatého financování uvádí Emitent v tabulce níže:

Datum vzniku smlouvy	Obchodní firma úvěřující společnosti/jméno fyzické osoby	IČO úvěřující společnosti	Výše poskytnutého úvěru/ zápůjčky	Úrok	Datum splatnosti	Zůstatek jistiny ke dni Prospektu
15.12.2023	Fyzická osoba*		30.000.000,- Kč	11%	08.01.2026	30.000.000,- Kč
18.12.2023	Fyzická osoba*		7.000.000,- Kč	0%	31.12.2026	7.000.000,- Kč
13.03.2023	Fyzická osoba*		50.000,- EUR	8%	13.03.2025	50.000,- EUR
12.04.2024	Fyzická osoba*		50.000,- EUR	8%	12.04.2025	50.000,- EUR
17.01.2023	Fyzická osoba*		1.500.000,- Kč	8%	17.01.2025	1.300.000,- Kč
11.04.2022	Fyzická osoba*		1.000.000,- Kč	8%	11.04.2025	1.000.000,- Kč
03.05.2022	Fyzická osoba*		500.000,- Kč	8%	03.05.2025	500.000,- Kč
13.12.2022	Fyzická osoba*		15.000.000,- Kč	10%	15.06.2026	15.000.000,- Kč
15.10.2021	Fyzická osoba*		1.000.000,- Kč	12%	31.12.2025	1.000.000,- Kč
09.08.2023	Fyzická osoba*		1.000.000,- Kč	12%	31.12.2025	1.000.000,- Kč
17.06.2019	Fyzická osoba*		115.000,- Kč	0%	31.12.2025	115.000,- Kč
11.07.2024	LIGHT Bussines s.r.o.	1595776	7.000.000,- Kč	15%	31.12.2027	7.000.000,- Kč

*) S ohledem na ochranu osobních údajů fyzických osob, které poskytly Emitentovi financování Emitent neuvádí jejich identifikaci.

Emitent pro vyloučení pochybností konstatuje, že jde pouze o zápůjčky / úvěry, které nebyly Emitentem plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentovi zápůjčka / úvěr, ale tato byla

Emitentem již plně splacena, není taková zápůjčka obsažena mezi zápůjčkami / úvěry přijatými Emitentem.

Tabulka níže zobrazuje neauditovanou celkovou dluhopisovou expozici Emitenta k datu vyhotovení Prospektu. K tomuto datu vykazuje Emitent celkovou expozici 234.350.000,- Kč a 300.000,- EUR. Z celkové expozice k datu vyhotovení Prospektu je se splatností nad jeden rok 27,3 % z celkového objemu dluhopisů upsaných v Kč a 100 % z celkového objemu dluhopisů upsaných v EUR. Do jednoho roku jsou splatné dluhopisy v objemu 64.000.000,- Kč. Vlastníci dluhopisů vydaných Emitentem jsou rovněž věřiteli Emitenta v rámci emisí uvedených v této tabulce:

ISIN	Název emise dluhopisu	Datum emise	Objem emise	Úrokový výnos	Upsaný a nesplacený objem	Splatnost emise
CZ0003539553	DOMOPLAN I.22 - 2022-2025, 7,0 %	01.04.2022	60.000.000 Kč	7,0 % p.a.	3.000.000 Kč	30.10.2025
CZ0003543423	DOMOPLAN II.22 - 2022-2025, 6,0 %	15.08.2022	30.000.000 Kč	6,0 % p.a.	30.000.000 Kč	15.08.2025
CZ0003547184	DOMOPLAN I.23 - 2023-2025, 8,5 %	01.01.2023	50.000.000 Kč	8,5 % p.a.	0 Kč	31.12.2025
CZ0003553034	DOMOPLAN II.23 - EUR - 2023-2026, 6,0 %	01.08.2023	100.000 EUR	6,0 % p.a.	100.000 EUR	31.07.2026
CZ0003555047	DOMOPLAN III.23 - 2023-2025, 7,0 %	15.10.2023	10.000.000 Kč	7,0 % p.a.	10.000.000 Kč	15.04.2025
CZ0003565004	DOMOPLAN ZERO BOND I.2024 - 2024-2027, 9,0 %	21.08.2024	6.350.000 Kč	Diskont 9 % p.a.	6.350.000 Kč	21.08.2027
CZ0003565939	DOMOPLAN EUR BOND II.2024, 6,0 %	30.09.2024	100.000 EUR	6,0 % p.a.	0 EUR	30.09.2027
CZ0003568016	DOMOPLAN EUR BOND III.2024, 7,0 %	11.12.2024	200.000 EUR	7,0 % p.a.	200.000 EUR	10.12.2026
CZ0003568990	Podřízený dluhopis DOMOPLAN I.25 - 2026, 12 %	20.01.2025	150.000.000 Kč	12 % p.a.	150.000.000 Kč	20.07.2026
CZ0003569451	Podřízený dluhopis DOMOPLAN II.25 - 2026, 12 %	01.02.2025	14.000.000 Kč	12 % p.a.	14.000.000 Kč	31.07.2026
CZ0003569469	DOMOPLAN III.25 - 2025, 12 %	01.02.2025	21.000.000 Kč	12 % p.a.	21.000.000 Kč	30.11.2025

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky, tj. účetní závěrky za rok 2023, současně vyjma výše uvedených nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

6.6.3 ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ PŘIDĚLENÁ EMITENTOVÍ

Emitentovi nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení a Emitent nemá v současné době v úmyslu o takové hodnocení požádat.

6.6.4 VÝZNAMNÉ ZMĚNY STRUKTURY ZÁPŮJČEK A FINANCOVÁNÍ EMITENTA

Od konce posledního účetního období, za které byla zveřejněna řádná účetní závěrka ke 31. 12. 2023, nedošlo k žádným změnám ve struktuře zápůjček a financování Emitenta vyjma těch uvedených v tomto článku.

Ode dne 01.01.2024 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent přijal zápůjčky / úvěry v souhrnné výši 81.000.000,- Kč a 50.000,- Eur.

Ode dne 01.01.2024 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent splatil zápůjčky / úvěry v souhrnné výši 174.200.000,- Kč.

Ode dne 01.01.2024 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent vydal a umístil nezajištěné dluhopisy v režimu výjimky z uveřejňování prospektu cenných papírů podle čl. 1 odst. 4 písm. d) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129 ze dne 14.06.2017, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů. Celkový objem těchto upsaných dluhopisů činil 191.350.000,- Kč a 300.000,- EUR s datem splatnosti a úročením ve výši dle tabulky níže:

ISIN	Název emise dluhopisu	Datum emise	Objem emise	Úrokový výnos	Upsaný nesplacený objem	Splatnost emise
CZ0003565004	DOMOPLAN ZERO BOND I.2024	21.08.2024	6.350.000,- Kč	Diskont 9 % p.a.	6.350.000,- Kč	21.08.2027
CZ0003565939	DOMOPLAN EUR BOND II.2024, 6,0 %	30.09.2024	100.000,- EUR	6,0 % p.a.	0 EUR	30.09.2027
CZ0003568016	DOMOPLAN EUR BOND III.2024, 7,0 %	11.12.2024	200.000 EUR	7,0 % p.a.	200.000 EUR	10.12.2026
CZ0003568990	Podřízený dluhopis DOMOPLAN I.25 - 2026, 12 %	20.01.2025	150.000.000 Kč	12 % p.a.	150.000.000 Kč	20.07.2026

CZ0003569451	Podřízený dluhopis DOMOPLAN II.25 - 2026, 12 %	01.02.2025	14.000.000 Kč	12 % p.a.	14.000.000 Kč	31.07.2026
CZ0003569469	DOMOPLAN III.25 - 2025, 12 %	01.02.2025	21.000.000 Kč	12 % p.a.	21.000.000 Kč	30.11.2025

6.6.5 OČEKÁVANÉ FINANCOVÁNÍ ČINNOSTI EMITENTA

Činnost Emitenta je financována zejména ze zisku z jím realizovaných zakázek spočívajících v provádění developerské činnosti a činnosti generálního dodavatele blíže popsané ve čl. 6.7 níže. Vlastní činnost Emitenta je přitom z více než 70 % tvořena výstavbou developerských projektů a souvisejícími pracemi.

Vedle toho bude činnost Emitenta financována prostřednictvím emisí Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Výnos z prodeje Dluhopisů bude Emitentem formou úvěrů či zápůjček jiným subjektům ze Skupiny FIPOX; financování a zisk Emitenta tedy bude probíhat i ze splátek těchto úvěrů či zápůjček a úrokových výnosů.

6.7 PŘEHLED PODNIKÁNÍ

6.7.1 HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

Emitentovou hlavní činností je developerská činnost, která zahrnuje komplexní realizaci realitních projektů, zejména v oblasti rezidenčních a rekreačních nemovitostí. Náplní developerské činnosti je pak identifikace vhodných lokalit pro výstavbu projektů, zajištění financování, inženýrská činnost pro získání potřebných povolení a další přípravné práce a následná koordinace veškerých stavebních a technických prací.

Emitent dále spolupracuje s architekty, stavebními společnostmi a dalšími odborníky s cílem realizovat kvalitní a inovativní projekty, které odpovídají aktuálním požadavkům trhu a klientů. Emitent se v pozici developera již úspěšně podílel, a nadále podílí, na několika významných projektech, které zahrnují zejména výstavbu bytových domů, rezidenčních komplexů, rekreačních zařízení a revitalizaci stávajících objektů uvedených dále v tomto článku jako projekty, na jejichž realizaci se podílely a podílí společnosti ze Skupiny FIPOX.

Vedle developerské činnosti pak Emitent zajišťuje následný prodej nemovitostí třetím osobám – koncovým uživatelům.

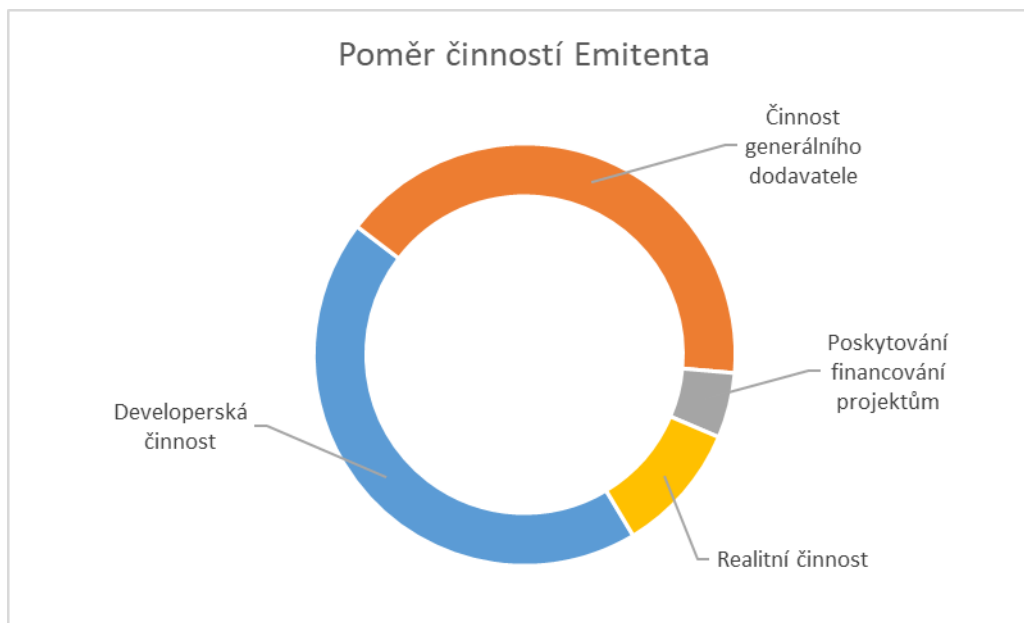
Emitent v rámci svých developerských projektů působí rovněž jako generální dodavatel. V této roli zajišťuje komplexní řízení a koordinaci celého stavebního procesu, od zahájení projektu až po jeho dokončení. Emitent zodpovídá za dodržení harmonogramu, rozpočtu, kvality a technické stránky

stavby. Protože Emitent nevlastní vlastní stavební kapacity a technický personál, využívá plně služeb subdodavatelů, kteří se specializují na jednotlivé části stavebních prací.

Jako generální dodavatel Emitent pečlivě vybírá subdodavatele, zajišťuje jejich koordinaci a dohled nad prováděním prací tak, aby byly splněny všechny požadavky na kvalitu a bezpečnost. Tento přístup umožňuje flexibilitu v řízení projektů a efektivní využití odborných dovedností specializovaných společností, které jsou do developerských projektů zapojeny.

Emitent zároveň sám poskytuje financování některých projektů formou zápůjček a úvěrů, přičemž stavební, technickou a administrativní realizaci často zajišťují společnosti ze Skupiny FIPOX. Výtěžek z emise Dluhopisů může být použit nejen pro účely financování projektů realizovaných společnostmi ze Skupiny FIPOX a projektů, ve který je Emitent činný jako developer nebo generální dodavatel, ale rovněž k refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování společností ze Skupiny FIPOX, které působí primárně v odvětví realit a developmentu.

Níže uvedený graf reprezentuje přibližné rozdělení druhů činností prováděných Emitentem. Tento poměr se nicméně v čase mění dle různých vnějších okolností a v závislosti na příležitostech, které se Emitentovi naskytou a též na fázích realizace konkrétních developerských projektů.



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 FIPOX, 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.) jakékoliv jiné společnosti ze Skupiny FIPOX, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny FIPOX 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 společností ze Skupiny FIPOX, 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 FIPOX 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 FIPOX, tj. nikoli generování zisku následným prodejem těchto účastí. Účast na těchto společnostech navíc bude případně nabývána výlučně osobami ze Skupiny FIPOX, jejichž hlavním předmětem činnosti není zcizování účastí na právnických osobách.

V současné době se jednotlivé společnosti ze Skupiny FIPOX podílejí na realizaci těchto vybraných developerských projektů, které demonstrují průřez portfoliem realizovaných projektů od bytových domů po horské apartmány:

– **Rezidence Pekárenský dvůr**¹³

Součástí naplánovaného komplexu situovaného v těsném sousedství centra města je 239 bytových jednotek různých typů, dispozic a výměr, včetně trojice townhousů a luxusního penthousu. Tyto byty jsou vhodné jako startovací bydlení, tak rovněž jako investiční byty. Rezidenční kapacita je vyvážena širokou



nabídkou služeb jako sauna a masérna, lounge, samoobslužná myčka aut, dobíjecí stanice elektromobilů, kolárna a další. Ke komplexu bude přiléhat semiprivátní park o rozloze 2 683 m². Parkovací kapacita 222 krytých garážových stání, 16 parkovacích míst pro motocykly a kolárna.

¹³ Bližší zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-pekarensky-dvur-7kmvz9>



Bytové jednotky mají díky promyšlené dispozici, velkorysému provedení a kvalitním povrchovým materiálům uspokojit i požadavky těch nejnáročnějších zájemců, kterým nabízí stylové bydlení s maximálním komfortem. Všechny byty jsou

navrženy tak, aby se do interiéru dostalo co nejvíce světla. Velká hliníková okna a okenní portály odkazují svým provedením k industriální historii areálu a zároveň dodávají interiéřům nadčasový vzhled.

Důraz je kladen na užití nadstandardních, odolných a nadčasových materiálů.

Projekt se momentálně nachází ve fázi dokončování výstavby, kdy je dostavěno 93 % plánovaného objemu a dokončení všech stavebních prací včetně kolaudace se podle následujícího harmonogramu odhaduje na 1. čtvrtletí roku 2025. Tento projekt již zároveň získal kolaudační rozhodnutí. Plánované náklady na výstavbu ve výši cca 760 milionů Kč byly proinvestovány z 90 %. V současné době se připravuje realizace výstavby posledního bytového domu pod názvem „Bratislavská 80“, který se stane součástí bloku Pekárenský dvůr, a ten uzavře do kompaktního celku. Začátek výstavby je plánován na březen 2025. V současné době se očekává vydání pravomocného povolení stavby a byly zahájeny bourací práce. Plánované náklady na výstavbu tohoto bytového domu jsou cca 100 milionů Kč, z nichž byly prozatím proinvestováno cca 4 miliony Kč.

– **Starý pivovar**¹⁴

Rezidence Starý pivovar byla realizována v Brně – Králově Poli a zahrnuje výstavbu 47 jednotek s promyšleným dispozičním řešením, která nabídne apartmány velikosti 2+kk až 3+1. Součástí projektu jsou i kryté garáže v přízemí.

Součástí každé jednotky je prostorný balkon nebo terasa přístupné z hlavní obytné místnosti. Z vyšších pater se navíc otevírá výhled na park Kadetka a do blízkého okolí. Pro zajištění maximálního přísunu denního světla jsou u Starého pivovaru atypicky řešená hliníková okna a snížená topná tělesa. Při navrhování interiéřů je myšleno zejména na praktičnost a vysokou užitnou hodnotu.

¹⁴ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-stary-pivovar-1M8EmC>

Plánované náklady na výstavbu ve výši 230 milionů korun byly zcela proinvestovány a tento projekt je v současnosti stavebně dokončen, zkolaudován a je ve fázi doprodeje zbylých bytových jednotek a ateliérů. Bytové jednotky a ateliéry, které doposud nebyly prodány, cca 30 %, jsou dočasně nabídnuty k pronájmu.



– **Na Mariánské cestě**¹⁵

Po dokončení projektu nabídne rezidence Na Mariánské cestě 321 bytů v široké škále dispozičních řešení. Součástí areálu jsou podzemní garáže a také dostatek venkovních parkovacích stání. Rezidenti budou mít navíc k dispozici rovněž mnoho doplňkových prostor a služeb.



Výstavba s využitím prvotřídních materiálů, čistých linií a propojení interiéru s okolním prostředím velkými okenními portály. Kombinace zelených střech, tepelných čerpadel, fotovoltaiky a bateriových úložišť vyrobí dostatek energie pro provoz společných prostor domů, garáží a osvětlení, ale také pro provoz sauny či jezírka. Přebytky z úložišť budou moci využívat i domácnosti, což přinese obyvatelům úspory. Z vlastních zdrojů umístěných na objektech bude pokryto zhruba 35–40 % celkové spotřeby.

Součástí areálu bude několik jezírek a zasakovacích ploch, které v místě efektivně zadržují srážkovou vodu a zlepšují přirozené mikroklíma. Kromě těchto tradičních

¹⁵ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-nova-lisen-7zy9tZ>

řešení bude na projektu využita unikátní nanotechnologii produktu Escube, která inovativním způsobem využívá srážkovou vodu k ochlazování zpevněných ploch.

Plánované náklady na výstavbu projektu cca 640 milionů korun byly proinvestovány z 90 %. Projekt se nachází ve stádiu výstavby. Dokončení stavby a předání díla je plánováno ve 2Q/2025.

– **Nová Líšeň**

Jedná se o projekt v centru Nové Líšně se 14 byty v dispozicích od 1+kk po 3+kk ve výměřích od 33 m² do 68 m². Součástí bytů v prvním a druhém patře jsou terasy, nebo balkóny o výměřích 16–20 m².

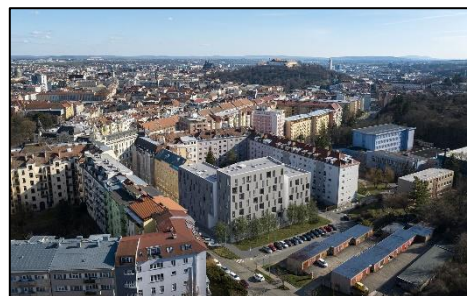
Při výstavbě byly kladeny vysoké nároky na použití nadčasových a odolných materiálů. Součástí exteriéru jsou například keramické cihly či hliníková okna a interiéry zdobí přírodní dubové parkety. Základním pilířem projektu je nadčasová architektura, prosvětlené byty, kvalitní materiály, komorní atmosféra a perfektní



lokalita pro rodinný život. V průběhu října 2024 tento projekt získal kladné kolaudační rozhodnutí. Plánované náklady na realizaci ve výši cca 50 milionů korun byly proinvestovány. V současné době probíhá doprodej jednotek.

– **Rezidence Žižkova¹⁶**

Projekt Rezidence Žižkova zahrnuje výstavbu 69 bytových jednotek v těsné blízkosti mezi Brňany oblíbené Kraví hory. Díky promyšlené kompozici vzniká mezi trojicí domů klidný komunitní dvůr propojený s okolím, a přitom s velmi intimní atmosférou, kde lze nerušeně relaxovat i trávit čas s přáteli.



Zvláštní důraz je kladen na udržitelné bydlení, protože se počítá s využitím zelených střech, smart technologiemi energetického managementu nebo systémy na zadržování a využívání dešťové vody.



Jedinečnou atmosféru interiéru tvoří kombinace velkorysého prostorového řešení, minimalistického designu,

řady funkčních detailů a práce s prvotřídními pohledovými materiály. O tepelný komfort,

¹⁶ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-zizkova-6xn3tp>

optimalizovanou spotřebu energií či rekuperaci vzduchu se budou starat moderní řídicí systémy. Plánované realizační náklady jsou cca 330 milionů Kč, z nichž bylo proinvestováno cca 60 milionů Kč. Projekt se nachází ve fázi výstavby, kdy bylo prostavěno cca 20 % stavebního objemu.

- **Resort Drátovna:** jedná se o projekt realizovaný v obci Bělá pod Pradědem v okr. Jeseník, Mělo by se jednat o 3 dvojpodlažní objekty s podkrovím, které nabídnou celkem 26 apartmánů, z toho 20 apartmánů s dispozicí 2+kk a 6 apartmánů 3+kk. Jeden komerční objekt (saunu) a celkem 27 parkovacích stání. Čistá prodejní plocha by měla dosahovat 1481,2 m². Byl zakoupen pozemek a vytvořena architektonická studie. Získání veřejnoprávního povolení je ve schvalovacím procesu. Plánované realizační náklady jsou cca 80 milionů Kč.

- **Aparthotel Karosa:**

Plánovaná přestavba stávajícího objektu horské chaty „Karosa“ nacházejícího se v Říčkách v Orlických Horách, okr. Rychnov nad Kněžnou, a to na celkem 44 jednotek a 44 parkovacích stání s čistou prodejní plochou 2.236 m². Je uvažován koncept dvou domů v terénu, inspirovaný vesnickou usedlostí, která navazuje na svažité terén. Byl zakoupen pozemek a vytvořena architektonická studie. Získání veřejnoprávního povolení je ve schvalovacím procesu. Plánované realizační náklady jsou cca 136 milionů Kč.

- **Rezidence Botanica:**

Dvojice bytových domů ve Staré ulici v brněnských Zábřovicích vyniká především svou jedinečnou polohou na hranici historického centra Brna. Přestože se nachází uprostřed městské zástavby, díky originálnímu řešení fasády si obyvatelé rezidence budou moct užívat výhled do zeleně inspirované vertikálními zahradami. Součástí pláště domu jsou velkoobjemové květníky určené k osázení květinami, nebo třeba i vlastní



zeleninou. Prostředí příjemné i společná terasa ve dvoře nacházející se nad podzemním parkovištěm. Projekt nabídne cca 100 bytů v dispozicích od 1+kk až po luxusní střešní apartmány s vlastní rozsáhlou terasou s dispozicí 5+kk. Součástí domu budou také dva komerční prostory, společná kočárkárna, kolárna a další zázemí pro maximálně komfortní bydlení. Tento projekt získal

stavební povolení s právní mocí ke dni 22. října 2024. Předpokládané zahájení bouracích prací a výstavby je naplánováno na 2Q 2025. Plánované realizační náklady jsou 246 milionů Kč.

Vedle výše uvedených projektů byly v minulosti Skupinou FIPOX či osobami s nimi majetkově či personálně propojenými realizovány následující typově shodné projekty a v nichž fungoval Emitent jako developer:

– **Vila Božetěchova:**

Renovace funkcionálistické vily v Brně-Králově Poli. Při renovaci byly všechny funkcionalisticky laděné prvky nákladně repasovány a obnoveny. Zároveň byl dům přizpůsoben potřebám současného bydlení – přibylo vestavěné podkrovní patro s ložnicí a terasou směřovanou do zahrad. Obnovou prošly garáže, technické zázemí domu i vstupní hala. Z původního skladu uhlí byla nově vybudována šatna. Prostory obytné části domu prošly adaptací podle požadavků a potřeb majitele. Projekt byl dokončen v roce 2011.¹⁷



– **Rezidence Kopečná:**

Realizace bytového domu v Brně-Starém Brně, pod místní dominantou – hradem Špilberk. Dispoziční řešení bytů je promyšlené tak, aby obyvatelům poskytovalo maximální pohodlí. Obývací prostor je otevřený do klidného vnitrobloku pomocí prosklených stěn s posuvnými dveřmi, které umožňují přístup do velkorysé lodžie. Rezidence má 17 podzemních parkovacích míst, společnou zahradu a kočárkárnu. Každá jednotka má vlastní sklepní prostor. Projekt byl dokončen v roce 2014.¹⁸



¹⁷ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/vila-bozetechova-6x6uIN>

¹⁸ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-kopecna-6H8sfQ>

– **Bytový dům Kadetka:**

Komplex 3 elegantních bytových domů nabízí komfortní bydlení ve vyhledávané lokalitě Brno-Královo Pole, uprostřed zeleně a v bezprostřední blízkosti parku Kadetka. Výrazným benefitem lokality je mimořádně dobrá dostupnost služeb a její dopravní obslužnost. Projekt byl dokončen v roce 2015. ¹⁹



– **Bytový dům Domino:**

Bytový dům s originálně řešenými prosklenými balkony a ustupující fasádou ve Francouzské ulici v Brně-Zábrdovicích. Architektonické pojetí kombinuje tradiční motivy nejkvalitnější bytové výstavby 30. let 20. století se současnými trendy a důrazem na kvalitu použitých materiálů. ²⁰



– **Horské apartmány Filipovice:**

Realizace 2 apartmánových domů v obci Filipovice, okr. Šumperk obsahujících celkem 24 jednotek. Ideální umístění hned vedle lanovky Skiareálu Filipovice a v blízkosti dalších populárních sportovních center (Červenohorské sedlo, Praděd, Ramzová, Petříkov a Ostružná) nabízí celoroční vyžití. Součástí každého domu je úschovna lyží či kol a sauna. ²¹



¹⁹ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/bytovy-dum-kadetka-6ISiQT>

²⁰ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/bytovy-dum-domino-095uRr>

²¹ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/horske-apartmany-filipovice-0z7MnT>

– **Rezidence Hvězdová:**

Polyfunkční dům obklopený městským parkem, odkud je to na brněnské náměstí Svobody procházkou deset minut. Rezidence Hvězdová jedinečně kombinuje všechny ingredience moderního městského bydlení. Celá čtvrť navíc aktuálně prochází výraznou proměnou – v přímém sousedství vzniká nové komunitní a kulturní centrum, plánují se originální rezidenční komplexy, jejichž součástí bude městská zahrada i pestrá škála služeb.²²



Následuje tabulka těch společností ze Skupiny FIPOX, které se podílejí na realizaci developerských projektů zahájených a koncepčně vedených Emitentem, kterým hodlá Emitent poskytnout financování z prostředků získaných na základě tohoto dluhopisového programu.

Název	IČO	Sídlo	Zápis v OR
FIPOX a.s.	109 58 479	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Sp. zn. B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	108 80 909	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 123406 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	108 80 879	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 123409 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	175 74 684	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	Sp. zn. C 130573 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	139 92 716	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	Sp. zn. C 126009 vedená u Krajského soudu v Brně

²² Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-hvezdova-7d8Nz5>

DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	108 80 895	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 123407 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	051 01 085	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 93597 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.	090 01 913	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 116651 vedená u Krajského soudu v Brně
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 82170 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	210 27 811	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Sp. zn. C 137206 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN SPV II. s.r.o.	176 34 768	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 130807 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN SPV III. s.r.o.	139 92 724	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 126010 vedená u Krajského soudu v Brně

V oblasti rezidenčního developmentu se bude Skupina FIPOX i nadále zaměřovat na investice do výstavby nových rezidenčních projektů ve všech fázích přípravy, a to zejména na území České republiky. Skupina bude investovat především do projektů v demograficky či turisticky perspektivních lokalitách.

6.7.2 HLAVNÍ TRHY

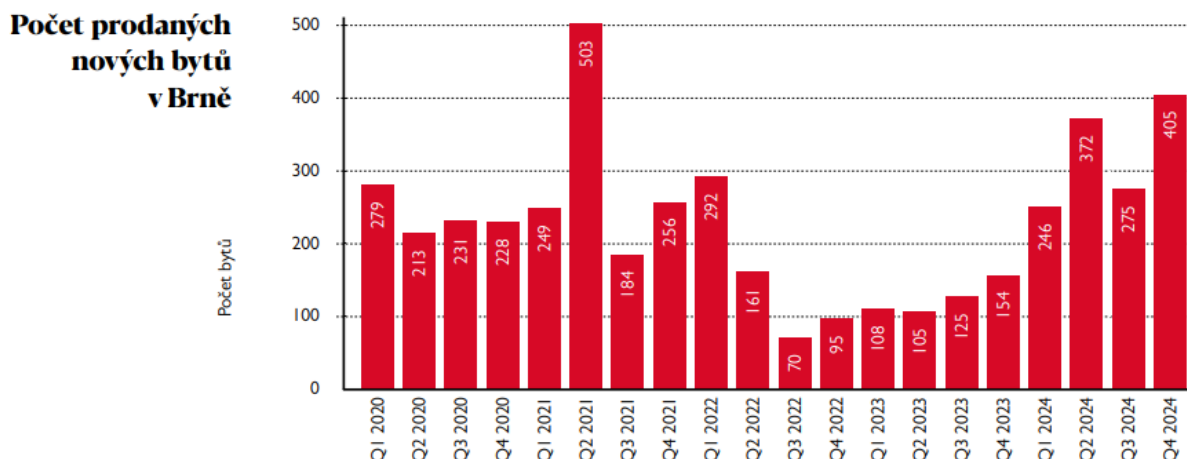
Emitent působí na trhu rezidenčního a apartmánového developmentu v České republice. Územně působí především na brněnském trhu rezidenčního bydlení, s výjimkou projektu Rezidence Na Mariánské cestě, kterou Emitent realizuje v Brandýse nad Labem a projektu Horský aparthotel Lesní stráně, který Emitent realizuje v obci Ramzová v pohoří Jeseníky.

Emitent v tuto chvíli plánuje realizaci dalších apartmánových projektů, a to projektu Horské apartmány Bukovka v Červené Vodě v Orlických horách a projektu Horské apartmány Stará pošta v obci Filipovice v Jeseníkách.

Emitent také podniká kroky k expanzi do zahraničí a plánuje výstavbu rezidenčních bytových projektů v jižní Evropě.

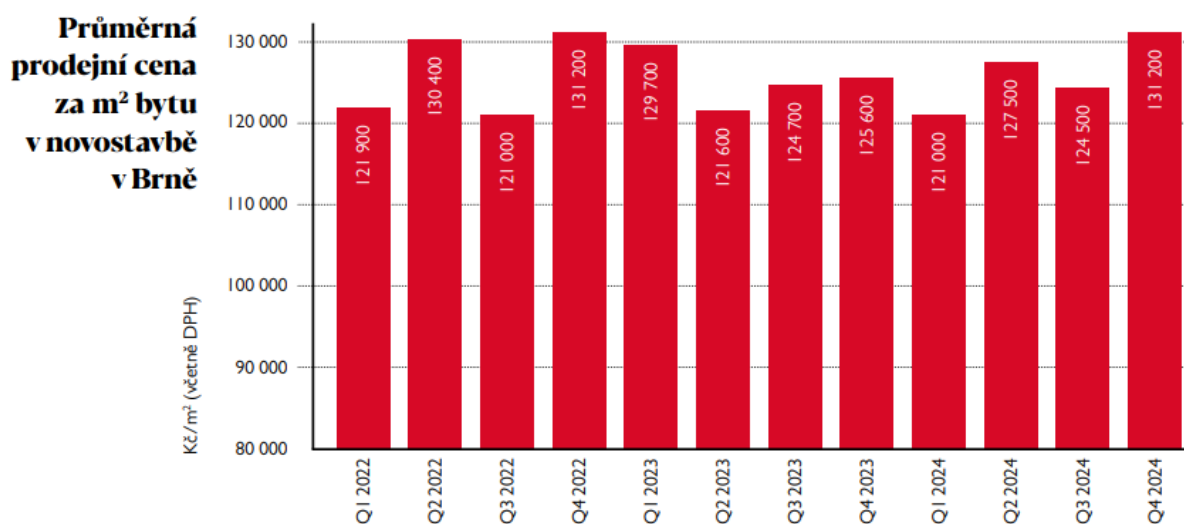
6.7.2.1. Trh rezidenčního bydlení v Brně

Trh rezidenčního bydlení v Brně po útlumu předchozích let opět ožívá. V Q4/2023V závěru roku 2023 začaly výrazně růst prodeje, řádově o 60 %. Tento rostoucí trend potvrzuje také analýza prodejů nových bytů v Brně za rok 2024, kdy prodeje bytů výrazně přesahují dlouhodobý průměr. Za rok 2024 se v Brně prodalo téměř 1300 nových bytových jednotek, což oproti roku 2023 představuje nárůst o cca 160 %.



Zdroj: Analýza novostaveb v Brně, TRIKAYA²³

Průměrná cena se v roce 2023 pohybovala mezi 125 a 127 tisíci za metr čtvereční bytu v nových developerských projektech. Na datech za rok 2024 je znatelný její pozvolný nárůst na 129 tisíc za metr čtvereční, který odpovídá zvýšené poptávce po nových bytech. Rychlost růstu ceny však ovlivňuje relativní dostatek jednotek, které se neprodaly v předchozích obdobích.



Zdroj: Analýza novostaveb v Brně, TRIKAYA²⁴

²³ Analýza novostaveb v Brně. TRIKAYA. [online] cit. 25. ledna 2025. Dostupné z: <https://analyzy.trikaya.cz/>

²⁴ Analýza novostaveb v Brně. TRIKAYA. [online] cit. 9. ledna 2025. Dostupné z: <https://analyzy.trikaya.cz/>

Prodejům v závěru roku dominovaly jednopokojové byty s průměrnou výměrou necelých 34 metrů čtverečních. U nich cena za metr čtvereční v průměru atakovala bezmála 134 000 Kč. U větších dispozic se průměrná prodejní cena držela pod úrovní mezi 120 a 130 tisíci Kč za metr. Jednotky s dispozicí 3+kk a více tvořily v rámci celkového počtu prodejů necelých 20 %. Podle předpovědí ekonomů se očekává další nárůst poptávky v návaznosti na spotřebitelskou náladu a pokles úrokových sazeb.

**Prodané byty
podle dispozic
(4. čtvrtletí 2024)**

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	33,89 m ²	191	133 718 Kč
2+kk	54,43 m ²	134	130 179 Kč
3+kk	82,79 m ²	67	125 498 Kč
4+kk a více	111,31 m ²	13	130 592 Kč

Zdroj: Analýza novostaveb v Brně, TRIKAYA²⁵

6.7.3 POSTAVENÍ EMITENTA V HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽI

Vzhledem k objemu realizovaných developerských projektů postavení Emitenta v hospodářské soutěži na trhu České republiky není relevantní. Na lokálním brněnském trhu, na kterém Emitent především působí, pak zaujímá mezi konkurencí spíše menší podíl, co do objemu realizace bytových jednotek, kdy postavení Emitenta nemůže vést k narušení hospodářské soutěže nebo významnějšímu ovlivnění tržního prostředí s rezidenčním bydlením v Brně a okolí. Podle názoru Emitenta jsou na brněnském nemovitostním trhu jeho největší konkurenti společnosti MS-INVEST a.s., Trikaya Asset Management a.s., Impera Styl, a.s. a PROPERITY s.r.o. Emitent je zároveň přesvědčený, že jeho postavení je na brněnském nemovitostním trhu v zásadě srovnatelné s výše uvedenou konkurencí.

6.8 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

6.8.1 JEDINÝ AKCIONÁŘ EMITENTA

Jediným společníkem Emitenta je Mateřská společnost, tedy společnost FIPOX a.s., IČO: 109 58 479, se sídlem Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8559. Jediným akcionářem a skutečným majitelem společnosti FIPOX a.s. je PhDr. Tomáš Vavřík, nar. 8. června 1975, bytem Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno.

²⁵ Ibidem

6.8.2 STRUKTURA SKUPINY FIPOX

Emitent je součástí Skupiny FIPOX, jejíž struktura platná ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je uvedena v příloze č. 1 tohoto Základního prospektu.

6.8.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Níže jsou uvedeny základní, neauditované finanční údaje nejvýznamnějších společností ze Skupiny FIPOX, případně společností, u nichž se předpokládá, že jim formou úvěru či zápůjčky bude poskytnut výtěžek z realizace Dluhopisového programu:

FIPOX a.s.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	19 414	6 919
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	550 545	546 495
Krátkodobé pohledávky	9 357	6 341
Peněžní prostředky na účtech	10 057	5 78
AKTIVA CELKEM	617 837	576 991

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	571 471	566 616
Základní kapitál	2 000	2 000
PASIVA CELKEM	617 837	576 991

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Celková zadluženost (cizí zdroje/ celková aktiva)	8 %	2 %

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	14 694
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	5 040	22 024
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	4 855	21 842
Čistý obrat za účetní období	5 079	36 718

Společnost FIPOX a.s. je holdingovou společností, což potvrzuje i majetková struktura, kde aktiva společnosti jsou tvořena z 89 % z podílů dceřiných společností. Zadluženost je minimální, pod úrovní 10 %, a je tvořena pouze závazky ve skupině. Výnosy společnosti jsou tvořeny pouze finančními operacemi a vyplacenými dividendami.

DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	21	1
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	21	1

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	20	-15
Základní kapitál	1 Kč	1 Kč
PASIVA CELKEM	21	1

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výkonová spotřeba	15	4
Ostatní provozní náklady	8	0
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 29	- 9

Společnost je aktuálně bez ekonomické činnosti a byla založena pro budoucí projekt, čemuž odpovídá majetková i výnosová struktura. V roce 2023 byl společnosti posílen vlastní kapitál, tak aby dosahoval kladných hodnot.

DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	7	3 004
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	7	3 004

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	3	-146
Základní kapitál	1 Kč	1 Kč
PASIVA CELKEM	7	3 004

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výkonová spotřeba	22	42
Nákladové úroky a podobné náklady	126	94
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 153	- 140

Společnost založena v roce 2021, v průběhu zdaňovacího období 2022 zvažovala uskutečnění investiční záměru, na který poskytla zálohu. Od tohoto záměru bylo nicméně ustoupeno, závazky společnosti byly vyrovnány, mateřskou společností byl posílen vlastní kapitál a společnost je připravena na realizaci dalšího záměru.

DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	39	5 229
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	39	9 729

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	35	-3
Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	3	9 730
PASIVA CELKEM	39	9 729

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 26. 9. 2022 do 31. 12. 2022
Výkonová spotřeba	21	3 502
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	3 500	- 3 500
Ostatní provozní výnosy	8 000	0
Ostatní provozní náklady	4 508	0
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 32	- 3
Čistý obrat za účetní období	8 000	0

Společnost byla založena v roce 2022 pro realizování projektu Jezdecké stáje, tento záměr byl v roce 2023 převeden na jiný subjekt a k ultimu roku 2023 byla společnost ve skupině majetkově převedena pod Emitenta. V roce 2023 byla posílen vlastní kapitál a společnost je připravena pro budoucí projekt.

DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	474	544
Stálá aktiva	0	14 933
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	474	15 477

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	37	-824

Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	437	16 239
PASIVA CELKEM	474	15 477

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 926	1 000
Výkonová spotřeba	3 490	1 080
Úpravy hodnot v provozní oblasti	9 584	739
Ostatní provozní výnosy	15 901	0
Ostatní provozní náklady	5 447	18
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 739	- 844
Čistý obrat za účetní období	17 827	1 000

Společnost byla založena v roce 2021. Tato společnost v minulých letech realizovala svůj investiční záměr pod značkou SUPER WASH, který našel nového investora. Aktivum bylo prodáno a v roce 2023 byla společnost přejmenována a majetkově převedena pod Emitenta. Následně byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál a společnost je připravena pro realizování dalšího záměru. Její předmět činnosti opět sestává ze správy vlastního majetku a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	5	1
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0

Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	5	1

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	4	-15
Základní kapitál	1 Kč	1 Kč
PASIVA CELKEM	5	1

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výkonová spotřeba	22	4
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 30	- 9

Společnost je aktuálně bez ekonomické činnosti, čemuž odpovídá majetková i výnosová struktura. Společnost byla založena v roce 2021 a v závěru roku 2023 byla přejmenována a majetkově převedena pod Emitenta s cílem použití pro budoucí projekt. V roce 2023 byl společnosti posílen vlastní kapitál tak, aby dosahoval kladných hodnot.

DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	456	494
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	456	494

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	451	478
Základní kapitál	10	10
PASIVA CELKEM	456	494

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výkonová spotřeba	21	14
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 27	- 17

Společnost byla založena v roce 2020, původně nachystána na realizaci projektu Apartmány Bukovka. Tento projekt byl nakonec převeden na jinou entitu a v půli roku 2023 byla společnost nachystána na realizaci nově vznikajícího projektu v Orlických horách.

Rezidence Pixel, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	317	322
Stálá aktiva	1164	1164
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	1 481	1 486

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	-404	-211

Základní kapitál	1	1
Cizí zdroje	1885	1697
PASIVA CELKEM	1 481	1 486

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Ostatní provozní náklady	4	50
Nákladové úroky a podobné náklady	181	1
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 193	- 59

Jedná se o společnost založenou za účelem realizování developerského projektu v Brně-Žabovřeskách. V majetku společnosti je pozemek určený pro realizaci projektu, jehož pořízení bylo zafinancováno ze skupinových zdrojů. Záporný vlastní kapitál je tvořen nákladovými úroky spojenými se zdroji na pořízení majetku.

V srpnu 2024 byl do společnosti poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 300 000,- Kč. Tento příplatek představoval kapitalizaci vzniklých nákladových úroků ze zápůjčky poskytnuté Emitentem. Vzhledem k vyšší záporné hodnotě vlastního kapitálu nedošlo k jeho plnému vyrovnání do kladných hodnot. Zápůjčky poskytnuté Emitentem byly na základě Dohody o změně závazků plynoucích ze zápůjček v srpnu 2024 upraveny na bezúročné. Přestože společnost nadále vykazuje záporný vlastní kapitál, její finanční stabilita není ohrožena, neboť její závazky jsou výhradně vůči Emitentovi jako mateřské společnosti. Vyrovnání kumulované ztráty se předpokládá v návaznosti na budoucí zhodnocení pozemku a realizaci developerského projektu. Současně společnost pokračuje v aktivitách směřujících k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

DOMOPLAN SPV I. s.r.o. (vznikla 15. prosince 2023)

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	15. prosince 2023
Oběžná aktiva	8	8

Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Peněžní prostředky	8	8
AKTIVA CELKEM	8	8

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	15. prosince 2022
Vlastní kapitál	8	19
Základní kapitál	20	20
PASIVA CELKEM	8	8

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 15. 12. 2023 do 31. 12. 2023	Srovnávací období chybí
Výkonová spotřeba	9	
Ostatní provozní náklady	3	
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 12	

DOMOPLAN SPV I. s.r.o. vznikla dne 15. prosince 2023 a k tomuto datu vyhotovila zahajovací rozvahu. Údaje ze zahajovací rozvahy byly pro účely tohoto přehledu ekonomických údajů použity jako srovnávací údaje.

DOMOPLAN SPV II. s.r.o. (vznikla 29. listopadu 2023)

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	8	0
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0

Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	8	0

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	1	0
Základní kapitál	20	20
PASIVA CELKEM	8	0

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 29. 11. 2023 do 31. 12. 2023	Srovnávací období chybí
Výkonová spotřeba	14	
Ostatní provozní náklady	3	
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 19	

Společnost je dceřinou společností Emitenta od července 2024 a je aktuálně bez ekonomické činnosti. Pod Emitenta byla majetkově převedena s cílem jejího držení pro realizaci budoucího projektu, čemuž odpovídá majetková i výnosová struktura

DOMOPLAN SPV III. s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	299	120
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	299	123

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	213	86
Základní kapitál	20	20
PASIVA CELKEM	299	123

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	171	119
Výkonová spotřeba	17	27
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	128	65
Čistý obrat za účetní období	181	119

Aktiva společnosti jsou tvořena pohledávkou za společnostmi ve skupině FIPOX. Vlastní kapitál je tvořen výsledkem hospodaření minulých let. Ekonomická činnost, která byla vykonávána do července 2024 je nyní vykonávána jinou entitou ve skupině FIPOX a společnost byla majetkově převedena pod Emitenta s cílem realizace nového podnikatelského záměru.

6.9 ZÁVISLOST EMITENTA NA PROPOJENÝCH OSOBÁCH

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

6.10 INFORMACE O TRENDECH

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.

6.10.1 VŠEOBECNÉ MAKROEKONOMICKÉ TRENDY V ČESKÉ REPUBLICCE

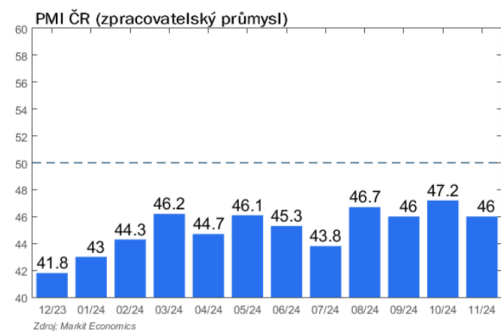
6.10.1.1. Předstihové indikátory

Vývoj předstihových indikátorů se v druhé polovině roku 2024 v České republice zhoršil. Nálada mezi domácnostmi již v polovině roku 2024 poklesla pod dlouhodobý průměr, a to z důvodu zvýšení obav domácností z návratu inflace a zhoršení jejich finanční situace.²⁶ Pokles zaznamenala také nálada mezi podnikateli, a to především v průmyslu. Hlavním faktorem je slabý výkon německé ekonomiky, který negativně ovlivňuje zahraniční poptávku. To se odráží i na vývoji indexu nákupních manažerů,²⁷ které signalizuje pokračující útlum aktivity v českém zpracovatelském průmyslu. Celkově však nemusí aktuální vývoj předstihových indikátorů znamenat zhoršení v české ekonomice. V případě domácností vývoj odpovídá korekci, po výrazném pohybu nálady domácností směrem nahoru oproti tomu, co odpovídalo makro vývoji, ze začátku roku 2024. Pokles u podnikatelů (především v průmyslu) lze interpretovat také jako korekci předchozího optimismu, když aktuální data naznačují, že by ke zlepšení zahraniční poptávky mohlo dojít o něco později (vlivy odbytu do Spolkové republiky Německo).

Složky podnikatelského sentimentu

	08/24	09/24	10/24	11/24	12/24
Průmysl	91,5	94,4	94,8	90,9	88,5
Stavebnictví	105,5	108,5	109,7	113,9	113,9
Obchod	94,7	96,0	91,8	96,4	96,8
Služby	93,0	98,1	96,3	102,2	103,7

Zdroj: Český statistický úřad



Přehledové grafy předstihových indikátorů, zdroj Česká spořitelna²⁸

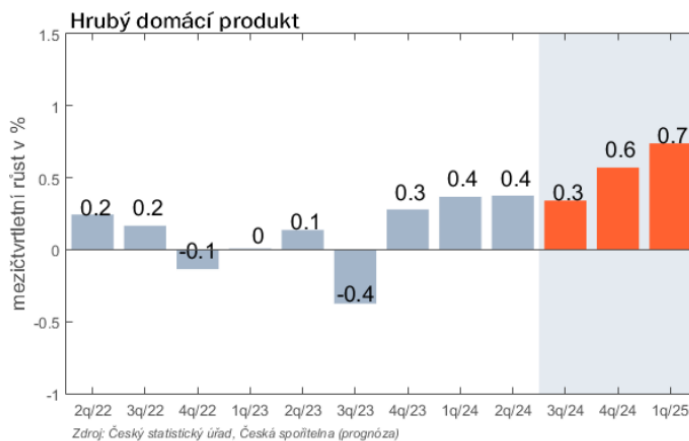
²⁶ MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategický analýzy, srpen 2024, Česká spořitelna [online] cit. 9. října 2024 dostupné z: <https://research.erstegroup.com/ERSTE/external/download?q=1b307d41b4c68f46e85a90ff8a416a7a28320dd31SOWUNQUto9w6djKlPjgLNz8nwjDri3R8n8xasWSdCIMnqj68y6%2BOH15PtC5%2BNtz0FW6faSOc8afBn8WJNIGelt3uCTjmK2SBOImummjtP3ZxGa8FvRYFS6reUjveV%2BoBnVEifIDAGA71vhEDzEGLky7fMT4aT%2F%2FVPwcSJAznE0eJ%2BEIQM4YHSA9YLfyAmPVxGceJBKcUs6pQL90PVKkj4H3%2BHNMBSSXe7pMx2psly%2B876DwFyRHILqMIPzUK8MZB2rOJGjth3ulwpj%2FLCU85ENCVTIUOy8GNVNVbTevCNI%3D>

²⁷ PMI je přední ekonomický ukazatel výrobního a konstrukčního odvětví a sektoru služeb. Ukazatel je odvozen od nákupů soukromého sektoru s ohledem na obchodní podmínky zahrnující produkci práce, ceny, nové objednávky, dodávky a zásoby.

²⁸ MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategický analýzy, prosinec 2024, Česká spořitelna [online] cit. 22. ledna 2025 dostupné z: <https://research.erstegroup.com/ERSTE/external/download?q=1df0e3798e17cea27225804608900d7d825f04e27YWJjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydgR9Gp1g0JVTWFF6OJko3UeZiC3DXZGBJTP6w4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6QOiiOJkwQmvrGveAXdybiE9jwL1kitsmKZkrjNT9%2BaXZPGM1MOVwFjk0EEoVMkEGeX%2FEhR64QmmZnxaT5t2CcXIPQIOPxNy8s25DMrm8jirUEqZJw67Im57GmyAnVd196qcD24Di5EkXYeWjopykD0SL22cIQG0uBytdqEl4rs0ux5x%2BWkL1jVfZmfmqzUboXZ7I9iTcwp>

6.10.1.2. Hrubý domácí produkt a jeho vývoj

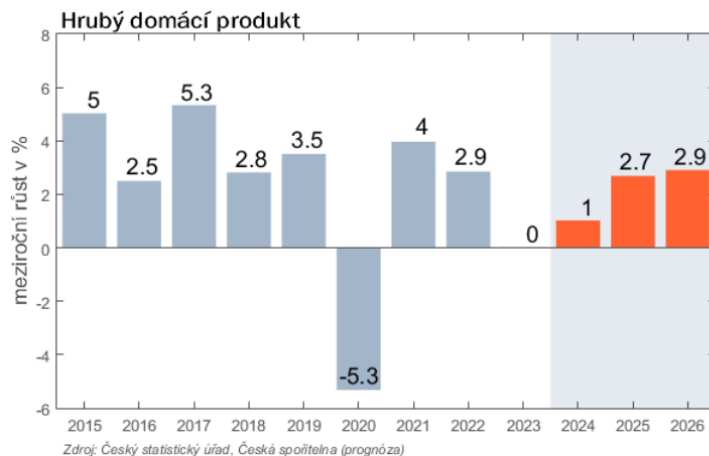
Predikce pro rok 2024 uváděly předpokládaný růst české ekonomiky ve výši 1,2 %, především zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Z měřených dat Českého statistického úřadu a České spořitelny vyplývá, že mezičtvrtletní odhad růstu HDP za druhé čtvrtletí dosáhl 0,3 % a byl o jednu desetinu pod očekáváním trhu. Již třetí čtvrtletí po sobě česká ekonomika pozvolna rostla, ačkoliv tempa nebyla nijak výrazná.²⁹ Růst HDP byl způsoben především spotřebou domácností, která je již delší dobu kladně ovlivněna nízkou inflací, růstem reálných mezd a zlepšeným sentimentem domácností. Naopak růst HDP brzdí zahraniční poptávka, kterou negativně ovlivňuje stagnace německé ekonomiky. Postupně se očekává zlepšení vývoje české ekonomiky, kdy se k domácí spotřebě přidá zmíněná zahraniční poptávka, jejíž zesílení by mělo kladně působit na exporty a soukromé investice. V meziročním vyjádření růst HDP ve druhé polovině roku 2024 postupně zrychlil, ale tato hodnota je ovlivněna nízkou srovnávací základnou z roku 2023. Predikce pro rok 2025 uvádí odhad zrychlení růstu české ekonomiky mezi 2,0-2,5%.³⁰ K růstu by mělo přispět očekávané pozvolné oživení evropské ekonomiky. Pro rok 2025 se také predikuje zastavení rozpouštění nahromaděných zásob, což v předchozích letech brzdilo růst HDP. Situace v Německu nadále nevykazuje zásadní zlepšení, proto nelze vyloučit, že by k oživení v Německu, a tím i k rychlejšímu růstu české ekonomiky podpořené zahraniční poptávkou, došlo později, než v predikovaných letech 2025 a 2026.



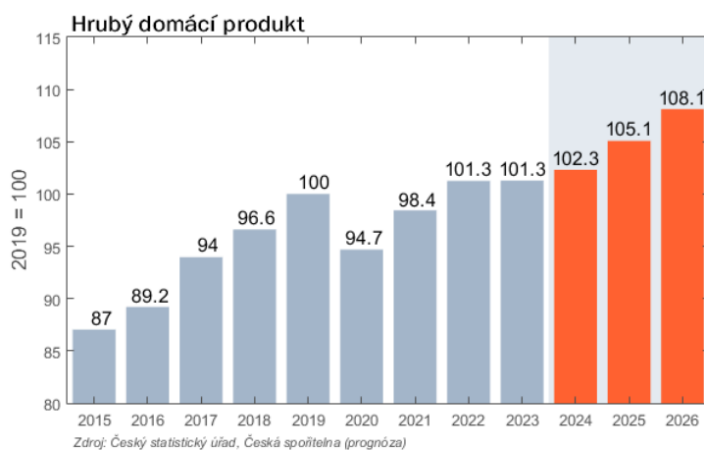
Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje

²⁹ Ibidem

³⁰ MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategické analýzy, prosinec 2024, Česká spořitelna [online] cit. 22. ledna 2025 dostupné z: <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1df0e3798e17cea27225804608900d7d825f04e27YWJjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydgR9Gp1g0JVTWFF6OJko3UeZiC3DXZGBJTP6sw4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6QOiiOJkwQmvrgVeAXdybiE9jWL1kitsmKZkrjNT9%2BaxZPGM1MOVwFjk0EEoVMkEGcX%2FEdhR64QmmZnxaT5t2CcXIPQIOPxNy8s25DMm8jirUEqZJw67Im57GmyAnVvdl96qcD24Di5EkXYeWjopykD0SjL22clQG0uBytdqEl4rs0ux5x%2BWkL1jVfZmfmqUboXZ7I9iTcqw>



Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje



Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje

Složky HDP (mzr., v %)

	2023	2024	2025	2026
Spotřeba domácností	-2,9	2,0	2,9	2,9
Spotřeba vlády	3,5	2,5	1,7	1,6
Fixní investice	2,7	-0,4	3,2	3,0
Celkové investice	-6,4	-6,4	2,8	3,2
Vývoz	3,1	3,4	6,4	6,5
Dovoz	-0,7	1,6	6,6	6,5

Zdroj: Český statistický úřad, Česká spořitelna (prognóza)

Složky HDP (příspěvky k růstu, v procentních bodech)

	2023	2024	2025	2026
Spotřeba domácností	-1,4	1,0	1,4	1,4
Spotřeba vlády	0,7	0,5	0,3	0,3
Fixní investice	1,1	-0,2	0,8	0,8
Zásoby	-3,3	-1,7	-0,1	0,0
Zahraniční obchod	2,7	1,4	0,3	0,5

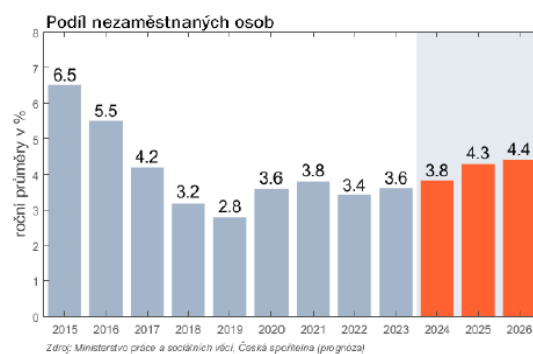
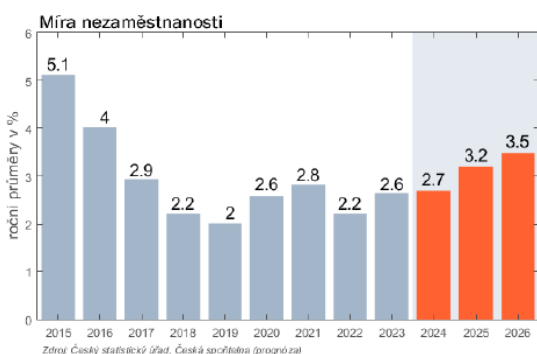
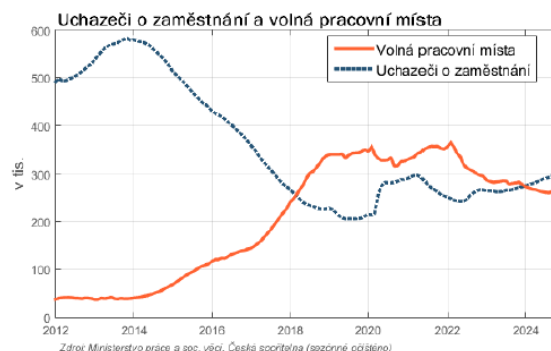
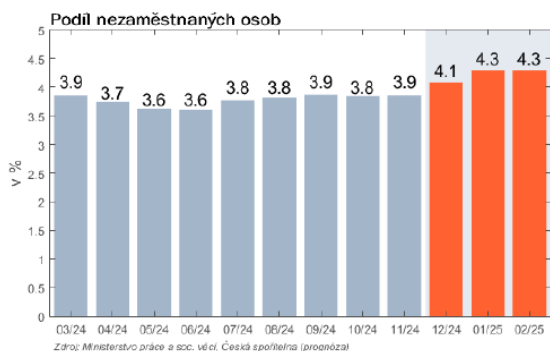
Zdroj: Český statistický úřad, Česká spořitelna (prognóza)

Přehledové grafy a tabulky HDP a jeho složek, zdroj Česká spořitelna³¹

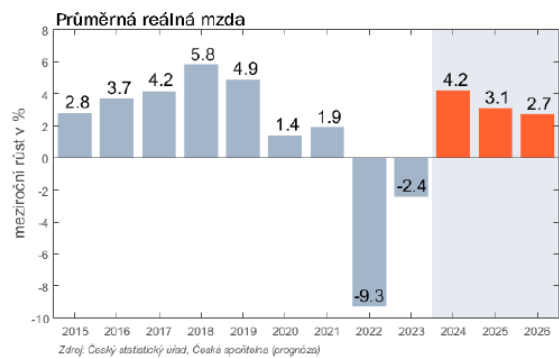
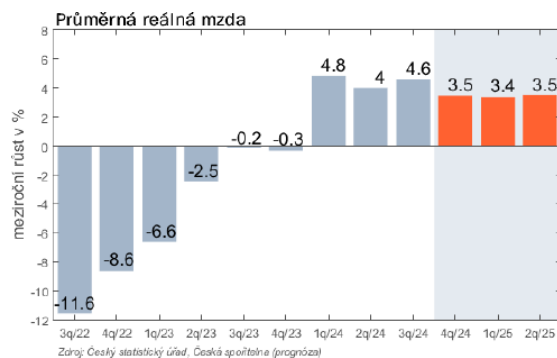
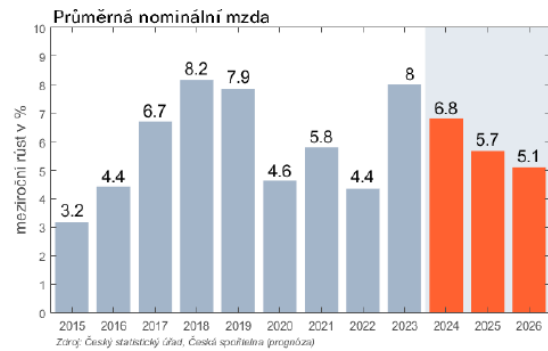
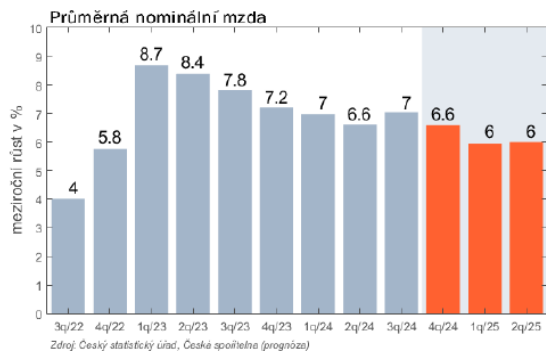
6.10.1.3. Trh práce České republiky

³¹ MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategický analýzy, říjen 2024, Česká spořitelna [online] cit. 20. října 2024 dostupné z: <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1d8e2016b6c20bc0059db22b1f26a2937bd208156t3P4vkaMxyRUgo1DO%2BgF5%2FW8%2BwrEv7vZEy6Je5OVqNFKQyLwQYDmHwzLlBEskptG4fm3NirUhl70gNN7n7IDVZdQwftVjVHtRZOzaqTIIHcceLs1NjEMv9RADnOG7o%2B%2By86AflLoVSRlc4CAZkK2bc2rdOUpWL8aSn8jDgsrgilA2YKU1Rgm%2FYOLX63W%2B1%2BT7Hx1Dgd5S%2BXzdOTHKL8Rl4mHfoUWt4byogQXSJ4BVeVE04p5HlgGwN9lwQUzqBQAWIs6zcG6jXYOX83pU7im%2B%2FevNjOQDsFJkuZhuUPiw%3D>

Nezaměstnanost stále zůstává v České republice tradičně velmi nízká, což podporuje spotřebu domácností, ale působí proinflačně. Nízké hodnoty vykazují oba hlavní ukazatele. Míra nezaměstnanosti (podle ČSÚ) se i nadále pohybuje okolo 3,5 %, podíl nezaměstnaných osob (MPSV) lehce pod 4 %. Oproti roku 2023 jsou tyto hodnoty z Q4/2024 o několik desetín procentního bodu vyšší. Celkově trh práce stále zůstává přehřátý, ale v menší míře než v roce 2023. To dokládá vývoj poptávky po práci (počtu volných pracovních míst) a její nabídky (počtu uchazečů o zaměstnání). Počet uchazečů nedávno překročil nad počet volných míst, což celkové napětí na trhu práce snížilo. Predikuje se mírné zvyšování míry nezaměstnanosti především z důvodu pokračujícího útlumu/stagnace německé ekonomiky (přes zahraniční poptávku) a přísnější měnové politiky (v porovnání s obdobím před rokem 2022, kdy začal inflační šok). Na pokračující mzdový růst kladně působí nízká nezaměstnanost, ke které se postupně přidává vliv zlepšeného makro vývoje (příští rok se predikuje zrychlení růstu HDP v důsledku oživení zahraniční poptávky, opět projev vlivu německé ekonomiky). Stejným směrem může působit také relativně silný růst mezd ve veřejném sektoru, o kterém se nyní vyjednává. V reálném vyjádření začaly v roce 2024 mzdy opět růst, když tímto směrem vedle slušného růstu nominálních mezd působí také pokles inflace.



Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje



Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje

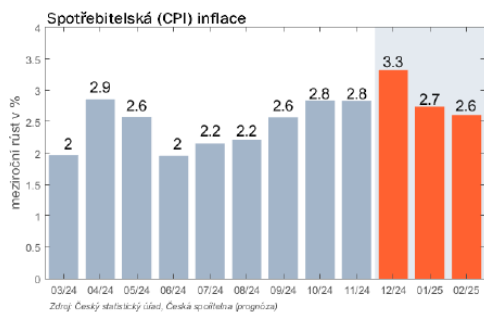
Přehledové grafy trhu práce ČR, zdroj: Česká spořitelna³²

6.10.1.4. Inflace

Očekávalo se, že v závěru roku 2024 inflace pravděpodobně vyskočí nad 3 %, a to při zohlednění vlivu srovnávací základny (v prosinci 2023 cenová hladina poklesla, což meziroční inflaci v prosinci 2024 znatelně ovlivní). Tato predikce se naplnila, když podle dat Českého statistického úřadu byla prosincová meziroční inflace 3,0 %.³³ Nelze vyloučit riziko, že takto zvýšená hodnota může ovlivnit inflační očekávání pro rok 2025 a tím i skutečné hodnoty inflace v některých měsících, především v první části roku 2025.

³² MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategický analýzy, prosinec 2024, Česká spořitelna [online] cit. 22. ledna 2025 dostupné z: <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1df0e3798e17cea27225804608900d7d825f04e27YWjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydGR9Gp1e0JVTFWF6OIk03UeZC3DXZGBJTP6s w4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6QOoIJOJkWOmvrVVeAXdybiE9jWLiKitsmKZkrjNT9%2BaxZPGM1MOVwFjk0EEoVMKEGcX%2FEdhR64Om mZnxaT5i2CcXIPOIOPxNy8s25DMrn8jirUEqZJw67lm57GmyAnVVdI96qcD24Di5EkXYeWjopykD0SjL22cIQG0uBytdqEl4rs0ux5x%2BWKL1jVfZmfmqUboXZ7I9hTcpx>

³³ Potvrzení o inflaci v roce 2024, Český statistický úřad [online], cit. 22. ledna 2025, dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/potvrzeni-o-inflaci-v-roce-2024-ke-stazeni>



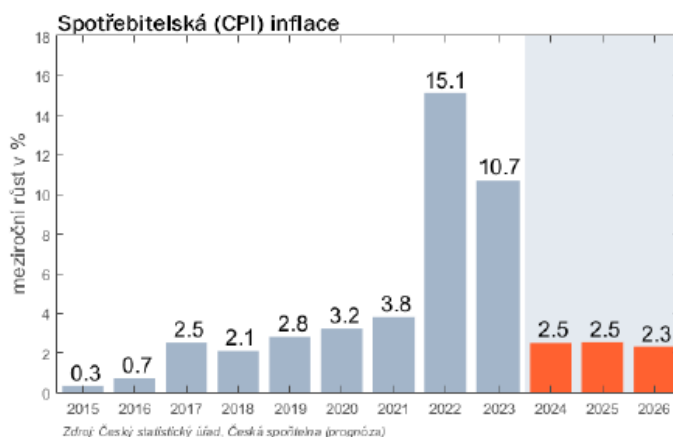
Vybrané oddíly spotřebitelské inflace (mzr., v %)

	3Q/23	4Q23	1Q/24	2Q/24	3Q/24
Potraviny	7,8	1,6	-4,9	-3,6	-1,4
Bydlení, voda, energie	11,6	17,8	3,4	3,1	3,2
Doprava	-2,4	-1,6	1,6	4,6	0,9
Stravování a ubytování	11,6	8,8	8,6	7,8	7,2
Ceny zboží	8,6	8,6	0,3	0,8	0,8
Ceny služeb	7,1	5,9	5,2	5,2	5,0

Zdroj: Český statistický úřad

Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje

Celková inflace za rok 2024 dosáhla hodnoty 2,4 %.³⁴ Pro rok 2025 se predikuje inflace pohybující se okolo hodnoty 2,5 %. Ve směru cenového růstu budou pravděpodobně i nadále působit ceny služeb, k jejichž růstu přispívá příznivá situace na trhu práce. Opačným směrem bude působit utlumený vývoj v Německu (jeho očekávané pozvolné oživení by nemělo být inflační) a také měnová politika ČNB, která pravděpodobně zůstane restriktivní, vzhledem k vysoké míře inflace v předchozích letech. Podobné faktory by měly působit i v roce 2026, kdy by ale inflace mohla být blíže u inflačního cíle ČNB. Pro oba roky (což platí již pro leden 2025) lze predikovat zvýšenou nejistotu ve vývoji cen potravin a energií, která je obousměrná. Zvýšené inflační tlaky zůstávají v sektoru služeb, kde je meziroční inflace cen stále nad 3 % a stagnuje. U stavebnictví po výrazné inflaci z posledních let již ceny nerostou tak rychle.



Legenda: hodnoty oranžové barvy jsou odhadem vývoje

Ceny výrobců v dalších sektorech (mzr., v %)

	08/24	09/24	10/24	11/24
Ceny stavebních prací	1,9	2,1	2,3	2,5
Ceny tržních služeb	3,4	3,4	3,6	3,7

Zdroj: ČSÚ, Česká spořitelna

Ceny výrobců v dalších sektorech (mzr., v %)

	2021	2022	2023	2024*
Ceny stavebních prací	5,1	12,4	6,0	2,0
Ceny tržních služeb	1,4	5,8	5,6	3,8

Zdroj: ČSÚ, Česká spořitelna; * dosavadní průměr za letošní rok

Přehledové grafy a tabulky inflace, zdroj: Česká spořitelna³⁵³⁴ Ibidem³⁵ MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategický analýzy, říjen 2024, Česká spořitelna [online] cit. 20. října 2024 dostupné z: <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1d8e2016b6c20bc0059db22b1f26a2937bd208156t3P4vkaMxyRUgo1DO%2BgF5%2FW8%2BwrEv7vZEy6Je5OVqN>

6.10.1.5. ČNB a úrokové sazby

ČNB v souladu s očekáváním postupně v roce 2024 snižovala výši dvoutýdenní reposazby, a to z 6,75 % v lednu 2024 na hodnotu 4,0 % v závěru roku 2024. Rozdíl mezi očekávanou inflací a sazbami již není tak výrazný, což snižuje potřebu dalšího výraznějšího uvolnění měnové politiky. Dalším důvodem jsou stále obavy z inflačního rizika, když mzdy rostou, fiskální politika zůstává expanzivní, a navíc inflace v závěru roku 2024 zesílila.

Pochybnosti o pokračování ve snižování repo sazby ČNB dne 06.02.2025 prolomila snížením této sazby o čtvrt procentního bodu na 3,75 %. Pro konec roku 2025 se predikuje repo sazba na 3,25 %. Z důvodu silného trhu práce a (očekávaného) ekonomického oživení by se inflace mohla pohybovat mezi 2 a 3 %. Nejistota plyne ze zahraničního vývoje a z cen energií a potravin, které mohou (oběma směry) významněji ovlivnit inflaci, což se v měnověpolitickém rozhodování ČNB promítá.

6.10.2 TRENDY V OBLASTI REZIDENČNÍHO DEVELOPMENTU ČESKÉ REPUBLIKY

Obecně lze konstatovat, že celý nemovitostní trh, zahrnující též oblast rezidenčního developmentu, se stále potýká s následky pandemických událostí a válečného konfliktu na Ukrajině. Makroekonomické změny (cenové šoky), které byly důsledkem těchto událostí, se následně projeví do všeobecného růstu cenové hladiny, čímž přirozeně dochází k poklesu reálných mezd, kupní síly obyvatel a v konečném důsledku propadu růstu HDP. Dalším faktorem ovlivňujícím českou ekonomiku je pozvolný pokles německé ekonomiky, který se však zatím nepromítl do dat z trhu práce.

Útlum poptávky na realitním trhu rezidenčního developmentu v předchozích letech způsoboval pokles reálných mezd a vysoká míra inflace v kombinaci s monetární politikou ČNB, a navýšením repo sazby z původních 0,25 % až na 7 %.³⁶ Růst repo sazby ČNB se projevil do růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, což v roce 2023 vyústilo v historicky nejmenší objem investic do realit od roku 2009.³⁷ Predikce, že po době poklesu či stagnace trhu rezidenčních nemovitostí měl rok 2024 přinést jeho oživení,³⁸ což by se v konečném důsledku mělo projevit i mírným vzrůstem cen rezidenčních nemovitostí³⁹, se naplnily. Tuto predikci potvrzují například data poradenské společnosti Deloitte, viz

[FkOyLwQYDmHwzLFBeskptG4fm3NirUhbl70gNN7n7IDVZdQwfTVjVHtRZOzaqTIIHcceLs1NjEMv9RADnOG7o%2B%2By86AfCLOVSRle4CAZkK2bc2rdOUpWL8aSn8jDgsrgilA2YKU1Rgm%2FYOLX63W%2B1%2BT7Hx1Dgd5S%2BXzdOTHKL8RI4mHfoUWt4byogQXSJ4BVeVE04p5HIgGwN9lwQUzqBQAWIs6zcG6jXYOX83pU7im%2B%2FevNjOODsFJkuZhuUPiw%3D](https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/)

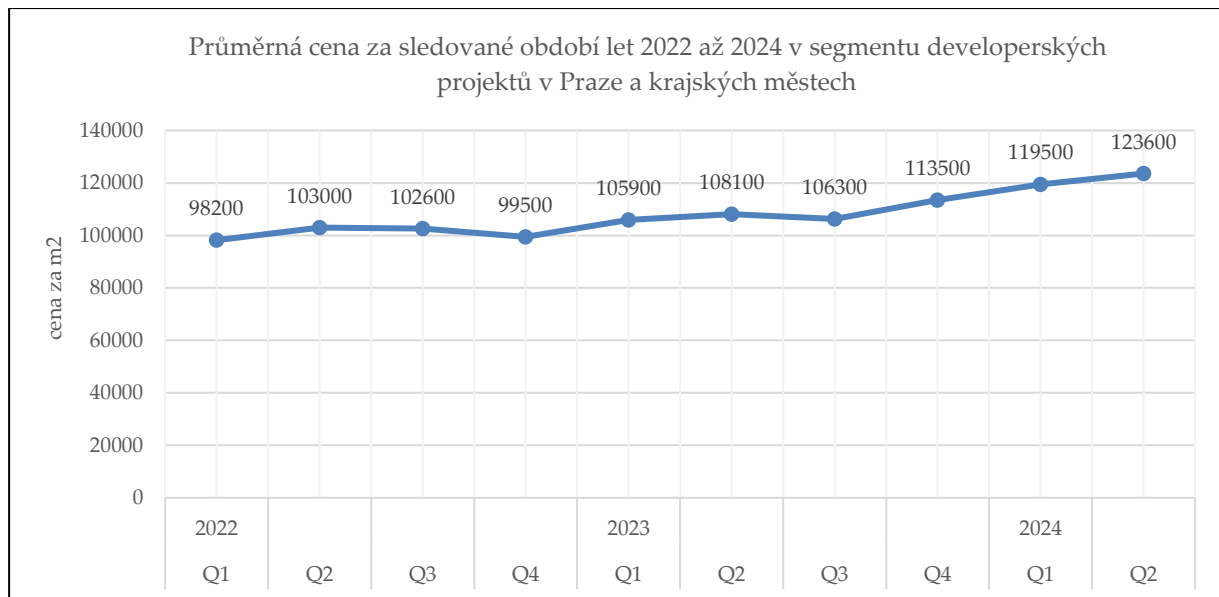
³⁶Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? Česká národní banka [online]. cit. 28. ledna 2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

³⁷ <https://artn.cz/realitni-investice-spadly-na-minimum-ceske-banky-drzi-nejmin-problemovych-uveru/>

³⁸ Nabídka bytů a domů příští rok klesne, poptávka vzroste. České noviny [online]. cit. 16. února 2024. Dostupné z: https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2425641_nebo-Trh-s-nemovitostmi-se-v-Ceske-republice-zacina-opet-probouzet.Financo.cz [online]. cit. 10. března 2024. Dostupné z: <https://financo.cz/trh-s-nemovitostmi-se-v-ceske-republice-zacina-opet-probouzet/>

³⁹ Trh s nemovitostmi se v České republice začíná opět probouzet. Financo.cz [online]. cit. 10. března 2024. Dostupné z: <https://financo.cz/trh-s-nemovitostmi-se-v-ceske-republice-zacina-opet-probouzet/>

graf, která vydává kvartální tržní nemovitostní přehledy, ve kterých mimo jiné sleduje také oblast rezidenčního developmentu.



Zdroj: vlastní zpracování podle dat Deloitte Real Index⁴⁰

Z nejnovějších dostupných dat společnosti Deloitte je zřejmý rostoucí trend ceny za metr čtvereční v developerských projektech budovaných v Praze a krajských městech. První nárůst lze pozorovat ve čtvrtém kvartálu roku 2023 a následně v prvním i druhém kvartálu roku 2024. V procentním vyjádření je nárůst ceny 16,27 % v období šesti měsíců. Po zveřejnění dat očekáváme potvrzení tohoto celorepublikově rostoucího trendu i ve zbytku roku 2024. Vzhledem k tomu, že český trh rezidenčního bydlení je dlouhodobě ovládán převísem poptávky nad nabídkou, se růst poptávky projevuje mimo jiné právě zvyšováním cen. K oživení poptávky výrazně přispělo rozvolnění monetární politiky ČNB, kdy v roce 2024 došlo k několika snížením dvoutýdenní repo sazby, kdy tato klesla z původních 6,75 % ke dni 1.1.2024 na 4,0 % k 8.11.2024 a na začátku roku 2025 až na 3,75 %, kdy ČNB dne 06.02.2025 opět rozhodla o snížení této sazby o 0,25 procentního bodu.⁴¹ Pokles repo sazby se projevil také poklesem průměrné výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Podle Swiss Life Hypoindexu dosahovala v říjnu 2024 v průměru 5,34 %, v prosinci pak 5,22 %.⁴² Pozitivní vliv na růst poptávky lze připisovat také

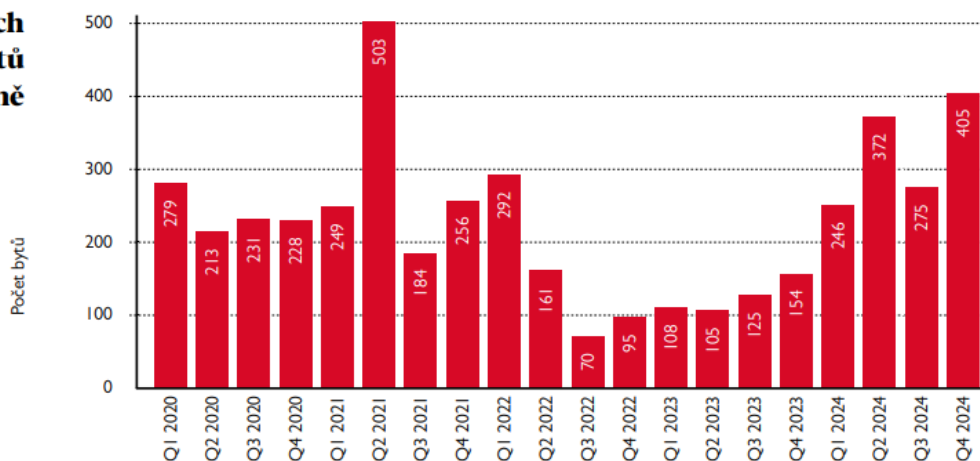
⁴⁰ Deloitte Real Index. Deloitte [online] cit. 22. ledna 2025 Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

⁴¹ Jak se vyvíjela dvoutýdenní reposazba? ČNB. [online] cit. 22. ledna 2025 Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

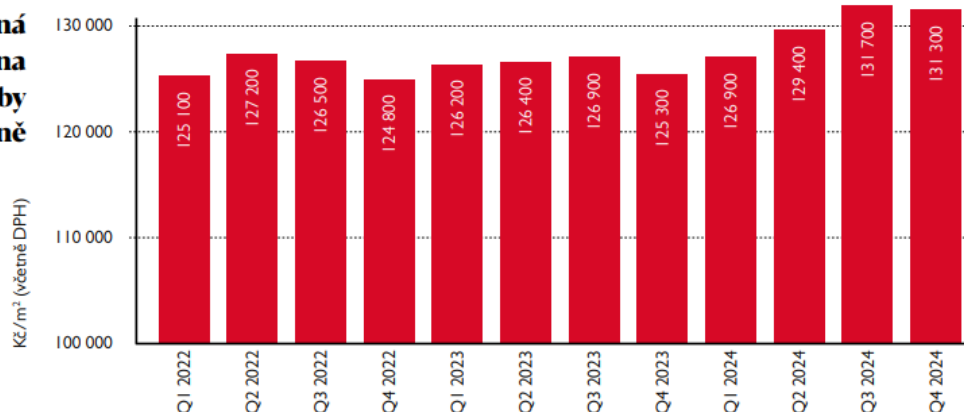
⁴² Swiss Life Hypoindex – vývoj Swiss Life Select [online]. cit. 22. ledna 2025. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

dalším krokům, jako deaktivaci úvěrového ukazatele DTI ⁴³ s účinností od 1. 1. 2024 či snížení sazeb DPH u novostaveb z 15 % na 12 %. ⁴⁴ Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že český nemovitostní trh v oblasti rezidenčních projektů prochází predikovaným oživením, což potvrzují také data společnosti TRIKAYA o vývoji brněnského realitního trhu, dle kterých je znatelný výrazný nárůst počtu prodaných bytových jednotek oproti roku 2023 i pozvolný nárůst cen za metr čtvereční v novostavbách.

Počet prodaných nových bytů v Brně



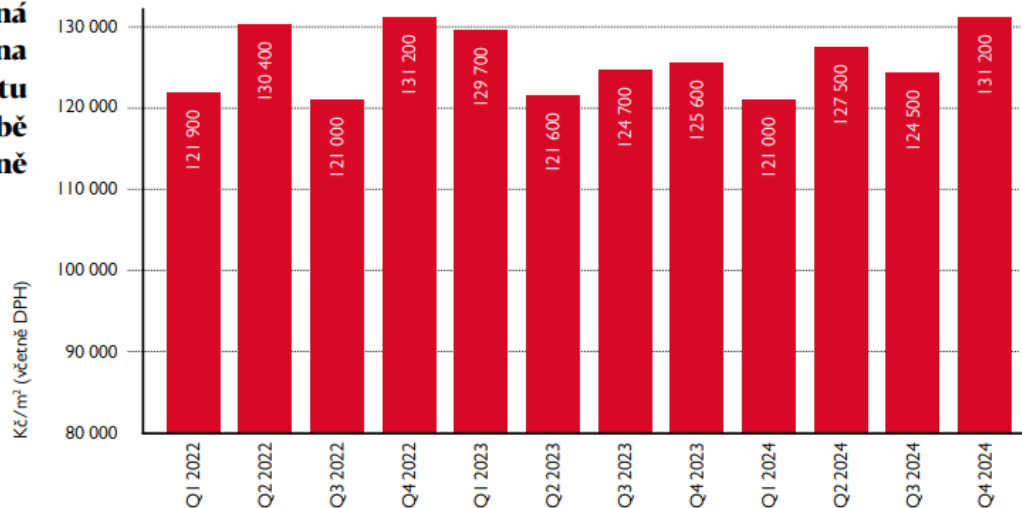
Průměrná nabídková cena za m² u novostavby v Brně



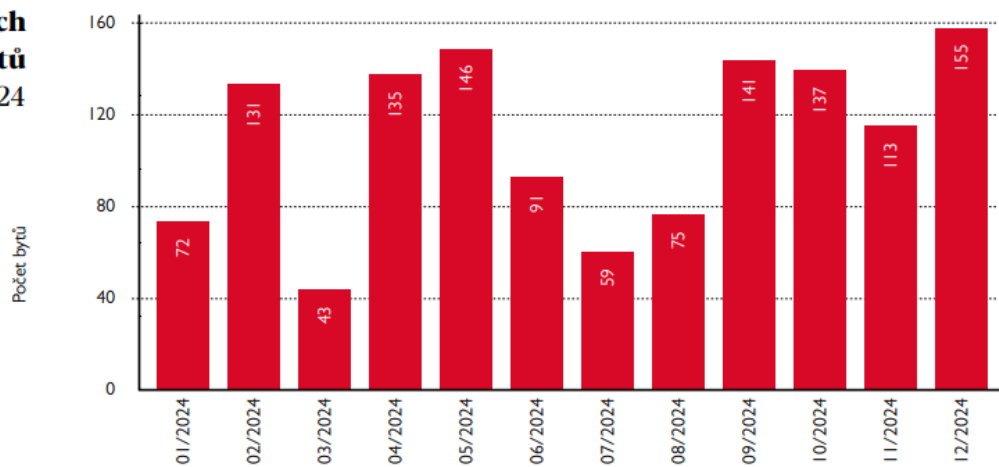
⁴³ Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB může nastavit, resp. doporučit poskytovatelům spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí horní hranici tohoto úvěrového ukazatele.

⁴⁴ Zpráva o finanční stabilitě. Česká národní banka [online]. str. 11. cit. 9. října 2024. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/gallery/zpravy_fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf

**Průměrná
prodejní cena
za m² bytu
v novostavbě
v Brně**



**Počet prodaných
nových bytů
v roce 2024**



Zdroj: Analýza novostaveb v Brně, TRIKAYA⁴⁵

Z dat společnosti TRIKAYA vyplývá, že vývoj realitního trhu v Brně vykazoval během roku 2024 pozvolný růst ceny a kopíruje tak celostátní trend. Poptávka po vlastnickém bydlení v Brně vzrostla razantně, kdy během roku 2024 bylo prodáno celkem 1298 nových bytů. Za rok 2023 to bylo 492 nových bytových jednotek. Procentuálně vyjádřeno se jedná o nárůst 163,8 %. Lze předpokládat, že trend mírného zvyšování ceny za metr čtvereční novostaveb v Brně bude pokračovat i v roce 2025, a to .

6.10.3 TRENDRY V OBLASTI STAVEBNICTVÍ, STAVEBNÍCH ČINNOSTÍ A ČINNOSTÍ STAVEBNÍ SPOLEČNOSTI

Stavební produkce v České republice procházela v roce 2024 útlumem, který byl způsoben primárně slabým vývojem české ekonomiky. Sektor stavebnictví se za vývojem ekonomiky mírně zpožďuje – k jeho zlepšení obvykle dochází až v okamžiku, kdy ekonomické oživení dostatečně zesílí a je vnímáno jako střednědobě udržitelné. V současné době sice česká ekonomika již roste, ale vzhledem ke slabému vývoji v Německu zatím roste pomalu. Rizika směrem k možnému opětovnému zhoršení makro vývoje

⁴⁵ Analýza novostaveb v Brně. TRIKAYA. [online] cit. 28. ledna 2025. Dostupné z: <https://analyzy.trikaya.cz/>

zůstávají zvýšená. Investoři, stavební firmy či někteří developeři stále s řadou nových projektů vyčkávají. Dalším důvodem nízké stavební produkce byly v první polovině roku 2024 stále ještě vysoké sazby ČNB, které i přes relativně významné snížení stále brzdily objem nově poskytnutých úvěrů (hypotéky, úvěry developerům apod.). Nepříznivý vývoj zůstává i u inženýrského stavebnictví, kde nedochází k výraznějšímu zesílení produkce.

Předpokládaný růst HDP v roce 2025 by se na stavební produkci projevil kladně. Stejným směrem by mělo působit další uvolnění měnové politiky a pozvolné snižování repo sazby, pokud v něm bude ČNB i nadále v roce 2025 pokračovat. Pokles stavební produkce v ČR se za rok 2024 predikuje na 3,4 % (ve stálých cenách)⁴⁶. Pokles by v roce 2025 měl vystřídat mírný růst o 1,3 % a v roce 2026 o 2,8 %.

Mírný optimismus pro rok 2025 sdílejí i manažeři stavebních firem. Důvodem očekávaného růstu jsou naděje na ekonomické oživení, které by mohlo stimulovat investice do stavebních projektů a infrastruktury. Mírně optimistický scénář pro příští měsíce a rok 2025 dokládá i indikátor důvěry ve stavebnictví, který sestavuje měsíčně Český statistický úřad. Podle něj byli podnikatelé ve stavebnictví v roce 2024 optimističtější, než byli v roce 2023.

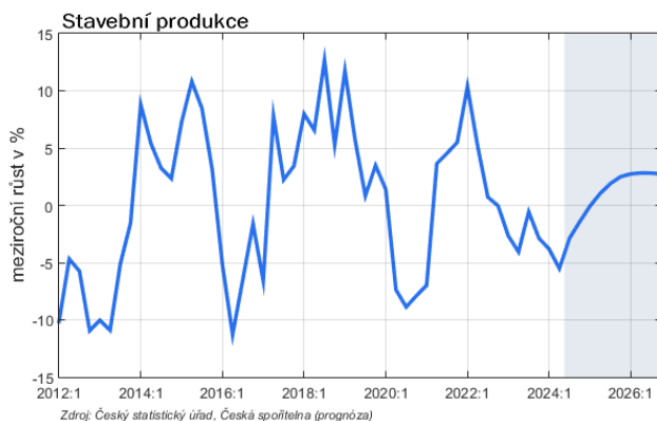
Hlavním rizikem mírně optimistického výhledu je nepovedená implementace nového stavebního zákona a přechod práce stavebních úřadů na nový systém. Podle hodnotící zprávy, vypracované jako podklad pro nový stavební zákon (RIA) trápí Česká republika za každý rok ve starém režimu (tzn. bez digitalizace a značně pomalé řízení) přes sedm miliard korun.⁴⁷ Podle odhadu ekonomů každý den v současné době špatně implementovaného stavebního řízení stojí 770 mil. Kč.⁴⁸ Je zřejmé, že zastavení povolovacích řízení bude mít reálný dopad na stavební sektor, a to takový, že jej zpomalí.

Situace na trhu práce ve stavebnictví je v posledních letech stabilní, v úvodu roku 2024 došlo k mírnému meziročnímu poklesu počtu zaměstnanců ve stavebnictví (-0,3 %). V roce 2023 činil celkový počet zaměstnanců 212 tis., což znamená meziroční pokles o zhruba 3 tis. pracovníků, který však při očekávaném růstu stavební produkce bude pravděpodobně ovlivněn zvýšenou poptávkou po pracovnících.

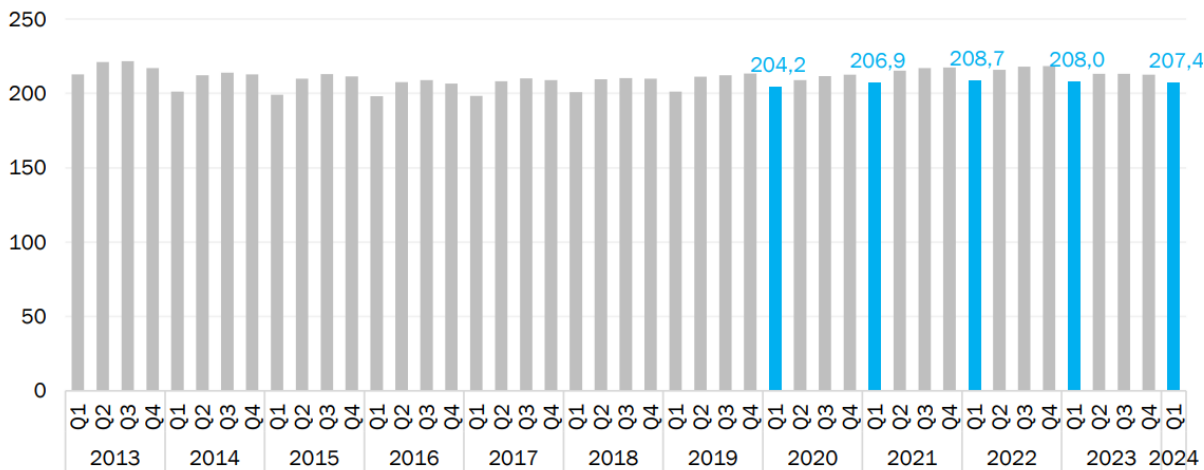
⁴⁶ V lednu 2025 během tvorby prospektu nejsou dostupná statistická data za celý rok 2024.

⁴⁷ Jak vážnoucí digitalizace ohrozila segment ekonomiky. Datarun. [online] cit. 9. října 2024. Dostupné z: <https://data.eu.cntmbr.com/datarun-v2/datarun-v2/21fa2464-a65e-4245-9506-1c390cf6ef72.pdf>

⁴⁸ Zpackané stavební řízení stojí 770 milionů denně, tvrdí ekonom. Ve skluzu je 13 tisíc povolení. Echo24.cz. [online] cit. 5. ledna 2025. Dostupné z: <https://www.echo24.cz/a/HUGLU/zpravy-domov-bartos-zpackane-stavebni-rizeni-stoji-770-milionu-denne>

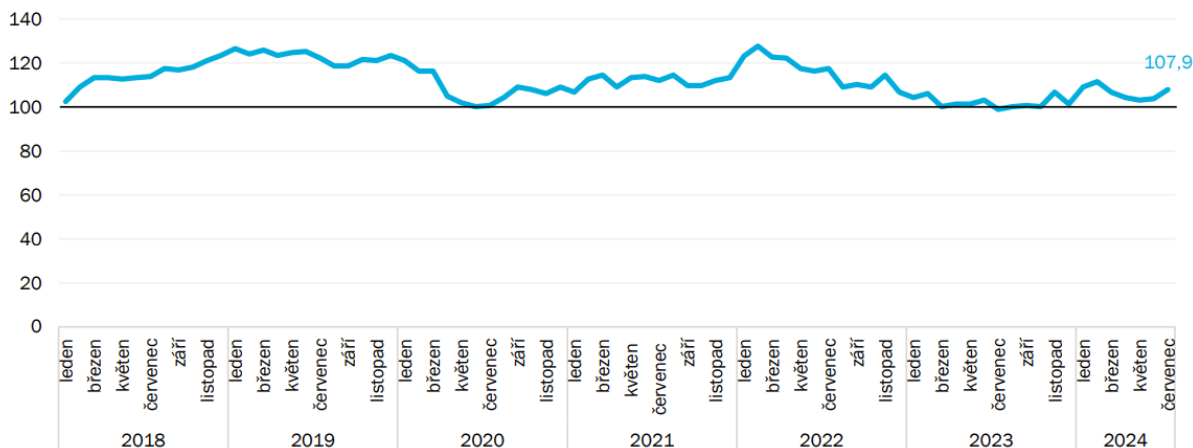


Průměrný počet zaměstnanců ve stavebnictví (v tis.)



Zdroj: ČSÚ

Bazický index indikátoru důvěry ve stavebnictví v ČR (dlouhodobý průměr 2003-2023 = 100)

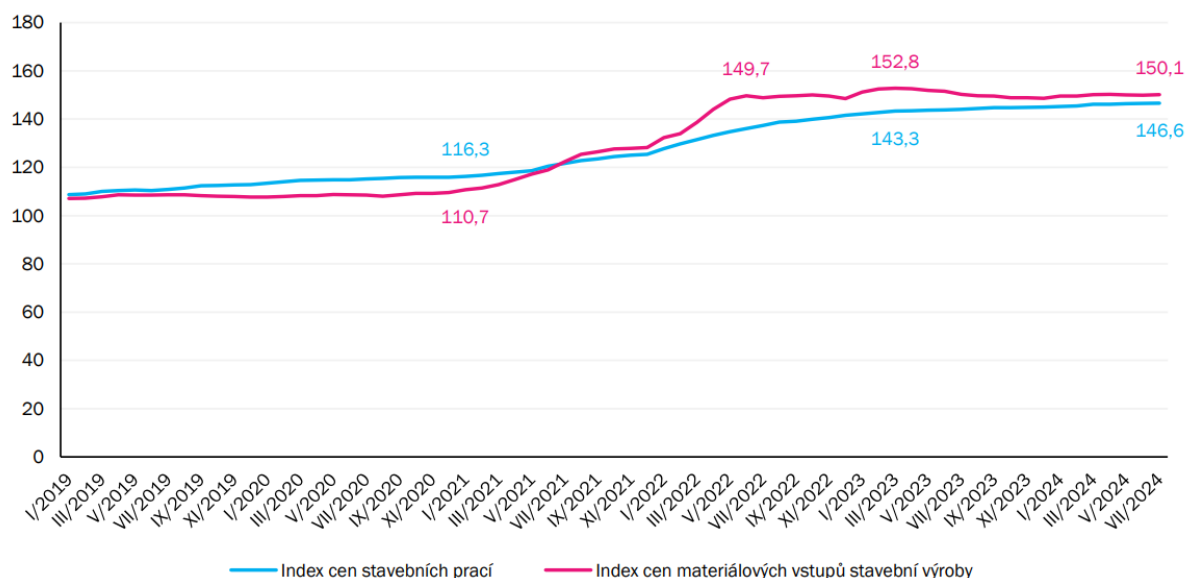


Zdroj: ČSÚ

Přehledové grafy ve stavebnictví, zdroj: Česká spořitelna⁴⁹

Ceny stavebních prací v Česku po téměř deseti letech stagnace začaly významněji stoupat v roce 2018. Důvodem byla rostoucí ekonomika a rovněž naplněné kapacity stavebních firem, nedostatek pracovníků, a tudíž i rostoucí mzdy. V roce 2022 se k tomu přidaly i dramaticky se zvyšující ceny stavebních materiálů a dalších nákladů (zejména energií). V roce 2022 se tak podle údajů Českého statistického úřadu ceny stavebních prací v ČR meziročně zvýšily o velmi výrazných 12,4 %. Silný růst o téměř 6 % pokračoval i v roce 2023. Ceny stavebních materiálů z důvodu navýšení výrobních nákladů a přetrvávající vysoké poptávky výrazně narůstaly zejména v letech 2021 a 2022. Za tyto dva roky index cen materiálových vstupů stavební výroby vzrostl o více jak 35 %. Ceny stavebních materiálů tak v těchto letech byly hlavním tahounem celkového indexu cen stavebních prací. V loňském a průběhu letošního roku však už ceny stavebních materiálů v souhrnu stagnují, ceny stavebních prací za leden až červenec 2024 stouply meziročně o 1,9 %.

Index cen stavebních prací a materiálových vstupů stavební výroby (průměr roku 2015 = 100; měsíčně)



Zdroj: ČSÚ, poslední údaj – červenec 2024

Přehledový graf vývoje cen vstupů stavební výroby, zdroj: Česká spořitelna⁵⁰

⁴⁹ České stavebnictví: čekání na impuls. Ekonomické a strategický analýzy, srpen 2024, Česká spořitelna [online] cit. 25. ledna 2025 dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/research/analiza/cz/SR403145>

⁵⁰ České stavebnictví: čekání na impuls. Ekonomické a strategický analýzy, srpen 2024, Česká spořitelna [online] cit. 25. ledna 2025 dostupné z: <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1fa468304297fedf2df437f0375e532d3c701b3b1YWJjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydgR9Gp1g0JVTWFF6Oiko3UeZtC3DXZGBJTP6sw4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6QOioJkwOmvrgVeAXdybiE9jWL1kitsmKZkrjNT9%2BaxZPGM1MOVwFjk0EEoVMkEGcX%2FEdhR64OmmZnxaT5t2CcXIPOfOPxNy8s25DMrm8jirUEqZJw67lm57coKJBBR0TJBDMpORZXXsDPH9Brzb2WMhPhF%2FuT2M5VaulpXp3MjLsabGbbjWeFIQjPbiz%2Bod%2B8E0000eW3Zxd>

Budoucí vývoj cen vstupů bude záviset především na stavu světové ekonomiky. Ceny některých stavebních materiálů ze surovin, které se obchodují na světových trzích, jako je ocel, plasty nebo dřevo, již klesly ze svých maxim z roku 2022 a obchodují se za ceny obdobné nebo mírně vyšší, než tomu bylo před pandemií koronaviru. Pokud by se měl vývoj světové ekonomiky zhoršit, mohly by ceny těchto stavebních materiálů ještě dále klesat. Naopak v případě většího ekonomického oživení a růstu poptávky po stavebních materiálech porostou i jejich ceny. Ceny stavebních materiálů, jejichž výroba je energeticky náročná (jako jsou betonové nebo cementové výrobky, keramika, sklo, cihly), zůstanou s aktuálními vyššími ceny energií (ve srovnání s obdobím před energetickou krizí) zvýšené. Jejich výraznější pokles by přišel až po déletrvající slabé poptávce.

Cena stavebních prací tak bude odvislá od situace na trhu práce ve stavebnictví a na nákladech na vstupy stavební výroby. Výraznější změny na trhu práce neočekáváme, stejně jako usuzujeme na růst světové ekonomiky. Z těchto důvodů předpokládáme v následujících letech pozvolný nárůst ceny stavebních prací.

6.11 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.12 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

Emitent je akciovou společností s monistickým systémem řízení založenou a existující podle práva České republiky. Emitent má zřízeny pouze orgány, které jsou obligatorně zřizovány dle zákona o obchodních korporacích.

6.12.1 ČLEN SPRÁVNÍ RADY EMITENTA

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

Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou, resp. jediným akcionářem Emitenta při výkonu působnosti valné hromady. Funkční období člena správní rady stanoví stanovy na 10 let. Opětovná volba člena správní rady je možná.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem správní rady Emitentta:

<u>Jméno:</u>	PhDr. Tomáš Vavřík
<u>Datum narození:</u>	8. června 1975
<u>Trvalý pobyt:</u>	Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno
<u>Pracovní adresa:</u>	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno

Společnosti, v nichž je PhDr. Tomáš Vavřík členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů a jsou dle přesvědčení Emitenta významné:

Obchodní firma	IČO	Funkce
DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	jednatel
DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.	015 92 653	jednatel
DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	jednatel
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	jednatel
INTERESTA CZ s.r.o.	260 12 642	jednatel
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	člen dozorčí rady
DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o.	085 62 491	jednatel
DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.	054 17 970	jednatel
DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.	075 45 762	jednatel
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	jednatel
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	jednatel
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	jednatel
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.	090 01 913	jednatel
Apartmány Filipovice, s.r.o.	086 78 910	jednatel
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	člen dozorčí rady
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	jednatel
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	jednatel
DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	jednatel
T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	jednatel
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	051 01 085	jednatel
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	člen dozorčí rady
FIPOX Capital s.r.o.	116 55 615	jednatel
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	člen dozorčí rady
FIPOX Real Estate s.r.o.	116 55 593	jednatel

DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	108 80 909	jednatel
DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.	108 80 887	jednatel
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	108 80 895	jednatel
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	108 80 879	jednatel
BRIXX SICAV, a.s.	099 63 596	člen dozorčí rady
FIPOX a.s.	109 58 479	člen správní rady
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	175 74 684	jednatel
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	139 92 716	jednatel
WOHO s.r.o.	142 85 525	jednatel
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	člen dozorčí rady
DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.	176 13 221	jednatel
MyResorts a.s.	190 88 621	jednatel
STOIX Financial Group s.r.o.	174 00 392	jednatel
FIPOX Assets s.r.o.	172 12 766	jednatel
DOMOPLAN PS a.s.	033 35 216	člen správní rady
SENFIELD a.s.	197 98 091	člen správní rady

Společnosti, v nichž má PhDr. Tomáš Vavřík majetkovou účast a jsou dle přesvědčení Emitenta významné:

Obchodní firma	IČO	Majetková účast
DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o.	085 62 491	100,0 % (obchodní podíl)
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	051 01 085	100,0 % (obchodní podíl)
FIPOX a.s.	109 58 479	100,0 % (akcií)
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	100,0 % (obchodní podíl)
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	100,0 % (obchodní podíl)
DOMOPLAN PS a.s.	033 35 216	100,0 % (akcií)
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67,0 % (obchodní podíl)

BRIXX SICAV, a.s.	099 63 596	100,0 % (zakladatelských akcií)
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	100,0 % (zakladatelských akcií)
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	100,0 % (zakladatelských akcií)
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	100,0 % (zakladatelských akcií)
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	100,0 % (zakladatelských akcií)

6.12.2 DOZORČÍ RADA EMITENTA

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu.

6.12.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

6.12.4 VÝBOR PRO AUDIT

Emitent k datu Základního prospektu nemá zřízen výbor pro audit.

6.12.5 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.

6.13 HLAVNÍ AKCIONÁŘI

6.13.1 JEDINÝ AKCIONÁŘ

Jediným akcionářem Emitenta je Mateřská společnost (viz čl. 6.8.1 tohoto Základního prospektu).

Konečným vlastníkem a osobou ovládající Mateřskou společnost a Emitenta je PhDr. Tomáš Vavřík, nar. 8. června 1975, bytem Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno.

6.13.2 ZMĚNA KONTROLY NAD EMITENTEM

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

6.14 FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA

6.14.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

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.

Finanční údaje za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 jsou ve formě řádné účetní závěrky ověřené auditorem (včetně zprávy auditora) do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 7 tohoto Prospektu).

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Finanční údaje za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 jsou ve formě řádné účetní závěrky ověřené auditorem (včetně zprávy auditora) do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 7 tohoto Prospektu).

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. prosinci 2023 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

6.14.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent vyhotovil ke dni 30. června 2024 mezeitímní účetní závěrku za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024. Finanční údaje vyplývající z této mezeitímní účetní závěrky jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 7 tohoto Prospektu). Emitent dále prohlašuje, že od doby sestavení této mezeitímní účetní závěrky nedošlo k výrazným změnám ve struktuře aktiv a pasiv.

6.14.3 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.

6.14.4 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 jeho skupiny.

6.14.5 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. Ve věci změn složení financování Emitenta (přijaté zápůjčky / úvěry, emitované a upsané dluhopisy) odkazuje Emitent na čl. 6.6.4 tohoto Prospektu.

6.15 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

6.15.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

6.15.1.6. Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých).

6.15.1.7. Základní kapitál je tvořen 20 kusy kmenových akcií. Základní kapitál je v plné výši splacen.

6.15.2 ZAKLADATELSKÉ DOKUMENTY EMITENTA

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost přijetím stanov dne 17. květen 2016, která byla ve formě notářského zápisu sepsána JUDr. Pavlem Hungrem, notářem se sídlem v Pohořelicích, NZ 91/2016.

Emitent byl založen na dobu neurčitou. Emitent je právnickou osobou, jejíž cíle a účely jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání dle čl. 3. stanov. Předmětem podnikání Emitenta je dle výpisu z obchodního rejstříku: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů živností evidovaných v živnostenském rejstříku; projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování; realitní zprostředkování; činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Předmětem činnosti Emitenta je též pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

Emitent má ve Sbírce listin obchodního rejstříku založenou zakladatelskou listinu v elektronické podobě.

6.16 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent uzavřel k datu vyhotovení Prospektu tyto významné smlouvy:

Datum uzavření	Protistrana (obchodní firma /jméno fyzické osoby)	IČO protistrany	Označení smlouvy	Plnění smlouvy/jeho výše
29.04.2022	DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	07742797	Smlouva o dílo	433.200.000,- Kč
29.04.2022	DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	07742797	Smlouva o dílo	351.800.000,- Kč
15.07.2022	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo	173.809.913,59 Kč
15.09.2022	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo	140.404.293,96 Kč
05.01.2023	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Dodatek ke smlouvě o dílo	30.714.853,22 Kč

18.01.2023	DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	09088431	Dodatek ke smlouvě o dílo	219.998.115,- Kč
09.02.2023	THIERRA a.s.	17142539	Smlouva o zápůjčce	31.000.000,- Kč
20.03.2023	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	01592653	Smlouva o dílo	7.250.000,- Kč
20.03.2023	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	15546071	Smlouva o dílo	4.840.000,- Kč
01.04.2023	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	27666999	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo	49.500.000,- Kč
22.05.2023	DOMOPLAN SICAV, a.s.	05670047	Smlouva o úvěru	80.000.000,- Kč
25.05.2023	DOMOPLAN SICAV, a.s.	05670047	Smlouva o úvěru	40.000.000,- Kč
26.05.2023	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Dodatek ke smlouvě o dílo	60.994.142,- Kč
05.07.2023	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	09254081	Smlouva o dílo	80.000.000,- Kč
01.10.2023	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo	669.850.817,77 Kč
31.10.2023	FIPOX a.s.	05670047	Smlouva o postoupení pohledávek	40.000.000,- Kč
14.11.2023	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	02679663	Smlouva o dílo	7.260.000,- Kč
11.12.2023	DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	02679663	Smlouva o dílo	336.000.000,- Kč
21.12.2023	FIPOX Real Estate s.r.o.	11655593	Smlouva o úplatě za převzetí dluhu	30.604.110,- Kč
21.12.2023	FIPOX Real Estate s.r.o.	11655593	Smlouva o započtení pohledávek	27.627.525,07 Kč
09.01.2024	DOMOPLAN PS a.s.	03335216	Smlouva o zápůjčce	60.000.000,- Kč
19.01.2024	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo	328.661.299,71 Kč
23.02.2024	DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.	01592653	Smlouva o dílo	125.000.000,- Kč
30.04.2024	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo	109.959.920,- Kč
01.06.2024	DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.	17613221	Smlouva o zajištění realizačních služeb	14.000.000,- Kč
03.06.2024	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	17686571	Smlouva o postoupení úvěrových smluv	7.348.687,55 Kč
27.06.2024	PhDr. Tomáš Vavřík	-	Smlouva o budoucí smlouvě o převodu podílu	12.401.500,- Kč
10.07.2024	DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	09254081	Dodatek ke smlouvě o dílo	<i>změna doby plnění</i>
30.09.2024	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo	6.106.408,- Kč
15.10.2024	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	Dodatek ke smlouvě o úvěru	1.750.000,- €
16.10.2024	PhDr. Tomáš Vavřík	-	Smlouva o budoucí smlouvě o převodu podílu	9.000.000,- Kč

6.17 ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU

6.17.1 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 podíly 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.

6.17.2 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací od třetích stran jsou následující:

- <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2024>
- https://cnn.iprima.cz/odchod-ukrajincu-do-valky-dopada-na-vystavbu-jsou-pilirem-stavebnictvi-upozornuji-firmy-82316?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu
- https://www.idnes.cz/zpravy/zahranicni/ukrajina-mobilizace-zelenskyj-putin-rusko-valka-invaze-cile-boje.A231219_173237_zahranicni_remy
- <https://csu.gov.cz/inflace-spotrebitelske-ceny?pocet=10&start=0&podskupiny=012&razeni=-datumVydani#grafy>
- <https://csu.gov.cz/plk/mira-inflace-v-ceske-republice-v-roce-2023>
- <https://mfcz.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024>
- https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/gev/gev_2021/gev_2021_10.pdf
- https://www.cdcp.cz/images/dokumenty/cenik_cdcp/CDCP_cenik_01032021.pdf
- <https://research.erstegroup.com/ERSTE/external/download?q=1b307d41b4c68f46e85a90ff8a416a7a28320dd31SOwUNQUto9w6djKlPjgLZn8nwjDri3R8n8xasWSdCIMnqnj68y6%2BOH15PtC>

- [5%2BNtz0FW6faSOc8afBn8WJNGelt3uCTjmK2SBOLImummjtP3ZxGa8FvRYFS6reUjveV%2BoBnVEifIDAGA71vhEDzEGLky7fMT4aT%2F%2FVpwcSJAznE0eJ%2BEJQM4YHSA9YLfyAmPVxGceJBKcUs6pQL90PVKtj4H3%2BHNMBSSXe7pMx2psly%2B876DwFyRHILqMIPzUK8MZB2rQIGjth3ulwpJ%2FLCU85ENCVTIUOy8GNVNvBTevCNI%3D](https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/prognoza-cnb-archiv/Prognoza-CNB-zima-2024/)
- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/prognoza-cnb-archiv/Prognoza-CNB-zima-2024/>
 - <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
 - <https://artn.cz/realitni-investice-spadly-na-minimum-ceske-banky-drzi-nejmin-problemovych-uveru/>
 - <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2425641>
 - <https://financo.cz/trh-s-nemovitostmi-se-v-ceske-republice-zacina-opet-probouzet>
 - <https://financo.cz/trh-s-nemovitostmi-se-v-ceske-republice-zacina-opet-probouzet/>
 - <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>
 - <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB>
 - <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj>
 - https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf
 - <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-vysoke-ceny-dusi-trh-i-v-brne-stavari-by-mohli-zlevnit-rika-developer-239770>
 - <https://analyzy.trikaya.cz/>
 - <https://data.eu.cntmbr.com/datarun-v2/datarun-v2/21fa2464-a65e-4245-9506-1c390cf6ef72.pdf>
 - <https://www.echo24.cz/a/HUGLU/zpravy-domov-bartos-zpackane-stavebni-rizeni-stoji-770-milionu-denne>
 - <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1fa468304297fedf2df437f0375e532d3c701b3b1YWJjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydgR9Gp1g0JVTWFF6Oiko3UeZtC3DXZGBJTP6sw4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6OOilOJkwOmvrgVeAXdybiE9jWL1kitsmKZkrjNT9%2BaxZPGM1MOVwFjk0EEoVMkEGcX%2FEdhR64OmmZnxaT5t2CcXlPOfOPxNy8s25DMrn8jirUEqZJw67lm57coKJBBR0TJBDMpORZXXsDPH9Brzb2WMhPhF%2FuT2M5VaulpXp3MjLsabGBBjWeFIOjPbiz%2Bod%2B8E0000eW3Zxd>
 - <https://analyzy.trikaya.cz/>

6.18 DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Plná znění zakladatelských dokumentů, auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“.

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 www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“.

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

7. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na internetových stránkách Emitenta www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument:	Webový odkaz:
Řádná účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 31. prosince 2022 (na stranách 4–22), a to včetně zprávy auditora (na str. 1–3):	https://www.domoplan.eu/uplItems/files/001/Audit_2022_OC_R_komprese.pdf
Výkaz peněžních toků Emitenta sestavený ke dni 31. prosince 2022 (na straně 4), a to včetně zprávy auditora (na str. 1–3):	https://www.domoplan.eu/uplItems/files/001/Cashflow_2022_OCR_komprese.pdf
Řádná účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 31. prosince 2023 (na stranách 4–26), a to včetně zprávy auditora (na str. 1–3):	https://www.domoplan.eu/uplItems/files/001/Audit_2023_OC_R_komprese.pdf
Mezitímní účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 30. června 2024:	https://www.domoplan.eu/uplItems/files/001/Ucetni_zaverka_k_30_6_2024.pdf

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 otázky 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, o 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 přihlédne, 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 přihlédne 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.

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 www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI“.

11. ADRESY

11.1 EMITENT

DOMOPLAN a.s.

IČO: 051 01 077

Trnitá 543/16, Trnitá

602 00 Brno

Česká republika

11.2 PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Advokátní kancelář Vařečka, Šulc, Kabrhel s.r.o.,

IČO: 097 68 793

Česká 154/12,

602 00 Brno - město

Česká republika

11.3 AUDITOR EMITENTA

Auditorská společnost: V4 Audit, s.r.o., č. licence 064

Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Auditor: Ing. Michal Groborz, č. osvědčení 2101

PŘÍLOHA Č. 1 – GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY FIPOX K DATU VYHOTOVENÍ PROSPEKTU

Níže uvedené grafické znázornění zobrazuje vlastnickou strukturu Skupiny FIPOX. Zahrnuje Mateřskou společnost Skupiny FIPOX, Emitenta a zbylé části Skupiny FIPOX na úrovni jednotlivých společností. Uvedené procentuální údaje (%) představují podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech uvedených společností ze Skupiny FIPOX k datu vyhotovení Prospektu.

Vlastnická struktura Skupiny FIPOX:

TOMÁŠ VAVŘÍK

100% **FIPOX a.s.** IČ: 109 58 479

100% **FIPOX Capital s.r.o.** IČ: 116 55 615

100% **FIPOX Assets s.r.o.** IČ: 172 12 766

100% **FIPOX Invest s.r.o.** IČ: 217 87 352

100% **DOMOPLAN SPV IV. s.r.o.** IČ: 142 85 401

80% **STOIX Financial Group s.r.o.** IČ: 174 00 392

100% **STOIX SE** IČ: 171 07 377

100% **STOIX Finance s.r.o.** IČ: 177 50 458

100% **STOIX Consulting s.r.o.** IČ: 177 50 440

100% **STOIX investiční zprostředkovatel, s.r.o.** IČ: 092 81 959

65% **REFIC finance s.r.o.** IČ: 191 34 967

100% **FIPOX Real Estate s.r.o.** IČ: 116 55 593

100% **INTERESTA CZ s.r.o.** IČ: 260 12 642

50% **IDA International Dressage Academy s.r.o.** IČ: 069 21 060

100% **DOMOPLAN a.s.** IČ: 051 01 077

100% **DOMOPLAN PS a.s.** IČ: 033 35 216

100% **DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.** IČ: 054 17 970

100% **DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.** IČ: 108 80 909

100% **DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.** IČ: 108 80 879

100% **DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.** IČ: 051 01 085

100% **DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.** IČ: 175 74 684

100% **DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.** IČ: 139 92 716

100% **DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.** IČ: 108 80 895

100% **DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.** IČ: 090 01 913

100% **Rezidence Pixel, s.r.o.** IČ: 027 05 222

100% **DOMOPLAN SPV I. s.r.o.** IČ: 210 27 811

100% **DOMOPLAN SPV II. s.r.o.** IČ: 176 34 768

100% **DOMOPLAN SPV III. s.r.o.** IČ: 139 92 724

	100%	DOMOPLAN SPV V. s.r.o.	IČ: 175 19 187
	100%	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	IČ: 634 82 380
	100%	DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.	IČ: 199 70 072
	100%	DOMOPLAN HR d.o.o.	OIB: 21275834956
	100%	DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	OIB: 31626486021
	100%	DOMOPLAN d.o.o.	MB: 21699268
	39,25%	ARBOLEDA Beograd d.o.o.	MB: 21815462
	100%	MyResorts a.s.	IČ: 190 88 621
	100%	Apartmány Filipovice, s.r.o.	IČ: 086 78 910
	100%	SUPER WASH II., s.r.o.	IČ: 038 78 830
	100%	WOHO s.r.o.	IČ: 142 85 525
	100%	THIERRA a.s.	IČ: 171 42 539
	90%	THIERRA Construction s.r.o.	IČ: 173 99 629
	100%	THIERRA Assets s.r.o.	IČ: 173 99 599
	100%	THIERRA Energo s.r.o.	IČ: 199 70 331
	100%	THIERRA SPV I. s.r.o.	IČ: 175 19 195
	100%	ALGLAS s.r.o.	IČ: 049 29 292
			100% ALGLAS SK IČ: 529 33 971
	100%	ALGLAS Europe s.r.o.	IČ: 196 28 757
	80%	QPD s.r.o.	IČ: 193 00 948
	100%	SENFIELD a.s.	IČ: 197 98 091
	75%	Quinta Ventures s.r.o.	IČ: 225 23 570

80%	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	IČ: 176 86 571
100%	CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	IČ: 178 65 930
100%	CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	IČ: 178 65 956
100%	CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	IČ: 191 41 351
100%	CEF BRIXX s.r.o.	IČ: 191 66 061
100%	CEF ZBIROVIA s.r.o.	IČ: 192 68 335
100%	CEF SPV VI. s.r.o.	IČ: 212 29 422
100%	CEF SPV VII. s.r.o.	IČ: 212 29 759