

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 sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto sražky 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 **25. února 2026**.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2026/026705/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp2026/00110/CNB/653, ze dne 3. března 2026, které nabylo právní moci dne 3. března 2026. 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 3. března 2027. 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,

kteře 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 EMITENTOVÍ	12
2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	26
3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ.....	33
3.1 PODMÍNKY NABÍDKY	33
3.2 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	34
4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	35
4.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	36
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	44
4.6 SPLACENÍ DLUHOPISŮ.....	47
4.7 PLATEBNÍ PODMÍNKY	49
4.8 ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	54
4.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH 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	62
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 SHRNTÍ EMISE DLUHOPISŮ	77
5.4 DOPLŇK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	77
5.5 INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ	83
6. INFORMACE O EMITENTOVÍ.....	91
6.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY	91
6.2 SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM.....	91
6.3 OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	91
6.4 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	92
6.5 RIZIKOVÉ FAKTORY.....	95
6.6 ÚDAJE O EMITENTOVÍ	95
6.7 PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	104
6.8 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	119
6.9 ZÁVISLOST EMITENTA NA PROPOJENÝCH OSOBÁCH	132
6.10 INFORMACE O TRENDÉCH.....	132
6.11 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	143
6.12 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	143
6.13 HLAVNÍ AKCIONÁŘI	146
6.14 FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA	146
6.15 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	148
6.16 VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	148

6.17	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	149
6.18	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	151
7.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	153
8.	DEVIZOVÁ REGULACE.....	154
9.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....	155
10.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	157
11.	ADRESY	158
11.1	EMITENT	158
11.2	PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA.....	158
11.3	AUDITOR EMITENTA	158
PŘÍLOHA Č. 1 – GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY FIPOX K DATU VYHOTOVENÍ PROSPEKTU.....		159

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, ten byl přitom Emitentem zřízen 21. února 2025.

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: 051 01 077, 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

	Bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Emitent může vydávat i Dluhopisy amortizované, u nichž je jmenovitá hodnota splácená po částech.
Splatnost Dluhopisů:	Připustí-li Doplněk dluhopisového programu možnost Emitenta předčasně Dluhopisy splatit, bude Emitent oprávněn k tomuto předčasnému splacení Dluhopisů přistoupit.
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK), případně též v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné; dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů tedy nebudou nijak zajištěny.
Způsob stanovení výnosu:	Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu. Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů: <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; <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). <u>Dluhopisy na bázi diskontu</u> – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyt.
Výnosové období:	Výnosové období bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.
Podoba a forma Dluhopisů:	Podoba a forma Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.

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 Trnitá 543/16, Trnitá, 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 119.712.525,- Kč a 836.379,- 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 vlastníkům 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 17.000.000,- Kč a 170.000,- EUR (ke struktuře přijatého financování a financujícím subjektům srov. čl. 6.6.2 tohoto Prospektu).

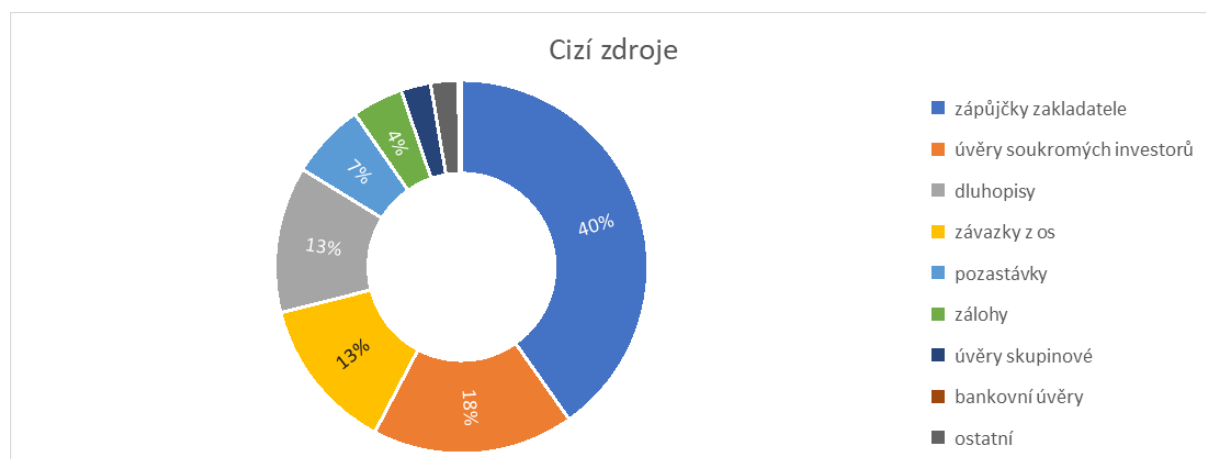
Struktura dluhu, kdy převážná část cizích zdrojů spadá do kategorie se splatností přesahující jeden rok, odráží časovou strukturu investičních činností Skupiny FIPOX, které jsou soustředěny do

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	2024	2023
VLASTNÍ KAPITÁL	159 674	115 447
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	273 489	240 791
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	214 895	125 787
VYDANÉ DLUHOPISY	58 044	46 536
ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	2 507	1 058
CELKOVÁ ZADLUŽENOST (CZ/A)	66,92 %	63,36 %
CELKOVÁ ZADLUŽENOST BEZ ZÁVAZKŮ VŮČI KONEČNÉMU VLASTNÍKU (CZ/A)	42 %	35,01 %

V uplynulém období vykázaly cizí zdroje společnosti meziroční růst, který převýšil tempo růstu vlastního kapitálu. Tento vývoj byl primárně ovlivněn významnou finanční podporou ze strany konečného vlastníka, jež přispěla k posílení likvidity a investiční kapacity skupiny. Navzdory tomuto nárůstu zůstává celková zadluženost společnosti na velmi zdravé úrovni, aktuálně dosahující 66,9 %. Po očištění o angažovanost konečného vlastníka by se zadluženost pohybovala na hranici 42 %, což potvrzuje stabilní finanční pozici společnosti a její schopnost efektivně řídit kapitálovou strukturu.

Strukturu cizích zdrojů Emitenta zobrazuje graf níže.



Zdroj: Výroční zpráva DOMOPLAN a.s. za rok 2024.

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 níž bude potřeba, aby se Emitent stal dlužníkem dalšího dluhového

financování z cizích zdrojů (vedle financování z Dluhopisů). Typicky může jít o přijetí úvěru od banky nebo jiné finanční instituce nebo od jiné společnosti v rámci Skupiny 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 ODVĚTVĚ 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>
Rezidence Pekárenský dvůr vč. Block Art a Bratislavská 80	Zábrdovice, Brno	Pekárenský dvůr vč. Block Art – zkolaudování ve 2Q 2025. Bratislavská 80 – od 2Q 2025 probíhá výstavba.
Starý Pivovar	Královo Pole, Brno	Zkolaudováno v 2Q 2024.
Na Mariánské cestě	Brandýs nad Labem	Stavba I. etapy byla dokončena v roce 2025 – zkolaudováno 2Q 2025. U II. etapy byla zahájena výstavba v 3Q 2025.
Nová Líšeň	Líšeň, Brno	Zkolaudováno 3Q 2024.
Rezidence Žižkova	Veveří, Brno	Výstavba zahájena 1Q 2024.

Rezidence Příční 14	Zábrdovice, Brno	Výstavba zahájena 1Q 2024.
Rezidence Příční 12	Zábrdovice, Brno	Výstavba zahájena 1Q 2025.
Apartmány Lesní stráně	Ostružná, okres Jeseník	Ve výstavbě.
Rezidence Botanica	Zábrdovice, Brno	Výstavba zahájena ve 3Q 2025.
BRIXX Brno	Starý Lískovec, Brno	Stavební povolení z 3Q 2025, v řešení změna stavby před dokončením.
Horské apartmány Bukovka	Červená voda, okres Ústí nad Orlicí	V procesu schvalování žádosti o vydání stavebního povolení; Emitent odhaduje jeho získání v 1Q 2026.
Hotel Stará Pošta	Domašov u Jeseníka, obec Bělá pod Pradědem	V procesu schvalování žádosti o vydání územního a/nebo stavebního povolení (Architektonická studie).

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**.

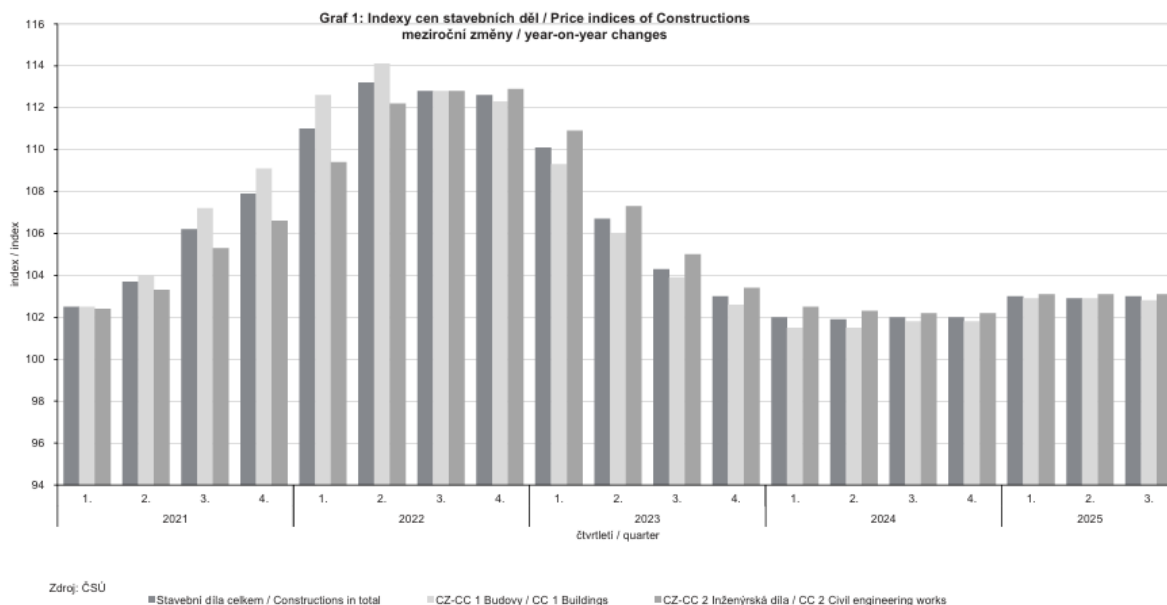
2.1.4.4. Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

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, pracemi a energetickými zdroji nadále omezuje přesné predikce budoucího vývoje cen. Po dvou předchozích šocích (pandemie COVID-19 a válečný

konflikt na Ukrajině) došlo ke zmírnění tempa růstu stavebních nákladů. Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“) uvádí, že se v roce 2024 indexy stabilizovaly poblíž úrovně 102 (tj. cca +2 % meziročně). V roce 2025 (1.–3. čtvrtletí) graf indikuje opětovné mírné zvýšení meziročního tempa zhruba k úrovni 103 (tj. cca +3 % meziročně).¹ Ceny stavebních prací byly dle odhadu v průměru za celý rok 2025 v porovnání s rokem 2024 vyšší o 3,0 % (v roce 2024 po zpřesnění o 2,0 %).²



Graf 1 - Indexy cen stavebních děl, meziroční změny³

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

¹ Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady - 3. čtvrtletí 2025. ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-3-ctvrtleti-2025>

² Indexy cen výrobců - prosinec 2025. ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2025>

³ Zdroj grafu: <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-3-ctvrtleti-2025>

projekty a následně se tak negativně projevit ve schopnosti jeho a ostatních společností ze Skupiny FIPOX řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

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 popsane 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 oblastí 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.⁴

⁴ Ukrajinci jsou pracovitější. Bez nich bychom nepostavili jediný bytový dům, říká šéf stavební firmy. Dostupné z: <https://www.focuson.cz/ukrajinci-jsou-pracovitejsi-bez-nich-bychom-nepostavili-jediny-bytovy-dum-rika-sef-stavebni-firmy/> nebo Všichni Ukrajinci pryč? Česko by zažilo otřes jako dlouho ne. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/ekonomika-vsichni-ukrajinci-pryc-cesko-by-zazilo-otres-jako-dlouho-ne-40523416>

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: **nízká**.

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

Uvedené riziko spočívá v tom, že opakované externí šoky a zvýšená geopolitická a makroekonomická nejistota mohou nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta realizovat projekty v plánovaných nákladech, termínech a prodejních cenách, a tím i jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. 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.

Na výše uvedená rizika navazuje rovněž riziko související s obchodní a hospodářskou politikou administrativy USA spočívá zejména ve zvýšení globální ekonomické nejistoty, narušení obchodních toků a zhoršení investičního sentimentu v Evropě. Tyto faktory mohou vést ke zpomalení hospodářského růstu, oslabení důvěry investorů a růstu rizikových premií na finančních trzích. Nedávné kroky Donalda Trumpa, zejména zavedení univerzálního cla ve výši 10 % a avizovaná

možnost uvalit až 50% clo na dovoz z EU, vyvolaly v Evropě regulatorní a ekonomickou reakci.⁵ Aktuální vývoj současně naznačuje, že uvedená nejistota se může materializovat i v podobě náhlých a obtížně předvídatelných celních opatření, včetně oznámené prezidentem USA „vlny“ postupně se zvyšujících cel s účinností od 1. 2. 2026 vůči vybraným evropským zemím (mj. Dánsko, Švédsko, Francie, Německo, Nizozemsko a Finsko, jakož i Spojené království a Norsko) v návaznosti na spor týkající se Grónska. Evropská unie současně připravuje protiopatření; Evropská unie prodloužila suspendaci plánovaných odvetných cel na dovoz z USA v objemu cca 93 mld. EUR; tato suspendace běží od 7. 2. 2026 do 6. 8. 2026, přičemž EU deklarovala možnost jejího přehodnocení v závislosti na dalším vývoji obchodních vztahů a případných krocích USA. Současně zůstává možnost využití dosud nepoužitého „Anti-Coercion Instrument“ tj. unijního právního rámce umožňujícího EU reagovat na ekonomický nátlak ze strany třetích zemí přijetím přiměřených protiopatření, zejména v oblasti obchodu a investic. Uvedené kroky a hrozby již podle dostupných informací vedly k významnému znejistění trhu a mohou zvyšovat rizikovou prémii evropských aktiv a přispívat k tržní proměnlivosti, čímž se zvyšuje pravděpodobnost zpomalení růstu až recesních tendencí. V důsledku toho se mohou zprísnil finanční podmínky i pro evropské emitenty, včetně zdražení či omezení dostupnosti financování a zhoršení investorů očekávaných výnosů.⁶

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**.

⁵ Financial Stability Review, May 2025. Dostupné z: <https://www.ecb.europa.eu/press/financial-stability-publications/fsr/html/ecb.fsr202505~0cde5244f6.en.html>

⁶ EU extends tariff suspension on \$109.8 bln of US imports for six months. Dostupné z: <https://www.reuters.com/business/eu-extends-tariff-suspension-1098-bln-us-imports-six-months-2026-02-06>

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 dopady pandemie COVID-19, pokračujícím ozbrojeným konfliktem na Ukrajině a navazující kolísavostí cen energií a dalších vstupů zůstává predikce inflace ve střednědobém a dlouhodobém horizontu zatížena zvýšenou nejistotou. V české ekonomice přitom došlo v posledních letech k mimořádným výkyvům: průměrná roční míra inflace činila v roce 2022 dle ČSÚ 15,1 %⁷ a v roce 2023 10,7 %⁸, zatímco v roce 2024 se snížila na 2,4 %⁹ a v roce 2025 činila 2,5 %.

⁷ Inflace, spotřebitelské ceny. ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/inflace-spotrebitelske-ceny?pocet=10&start=0&podskupiny=012&razeni=-datumVydani#grafy>

⁸ Míra inflace v České republice v roce 2023. ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/plk/mira-inflace-v-ceske-republice-v-roce-2023>

⁹ Inflace, spotřebitelské ceny. ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/inflace-spotrebitelske-ceny?pocet=10&start=0&podskupiny=012&razeni=-datumVydani#grafy>

Predikce dále odhaduje že, by se průměrná míra inflace měla v roce 2026 pohybovat kolem 2,3 %. ¹⁰

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 část¹¹, závislý na vývoji hodnoty vybraných referenčních úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů.. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to

¹⁰ Makroekonomická predikce - duben 2025. Ministerstvo financí České republiky. Dostupné z: <https://mfc.cz/cs/rozpocetovapolitika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025>

¹¹ 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.

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.

Současně přetrvává nejistota ohledně budoucího způsobu určování a případných změn referenčních sazeb PRIBOR/EURIBOR, včetně rizika jejich úpravy, nahrazení či ukončení. Pro ilustraci aktuálního tržního nastavení ČNB ve „Globálním ekonomickém výhledu – říjen 2025“ uvádí implikované hodnoty 3M EURIBOR přibližně 2,03 % (9/2025) a 2,02 % (10/2025) a dále hodnotu kolem 2,00 % pro 1/2026 i 10/2026.¹² 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 investorovy 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 vlastníkově diskontovaného Dluhopisu nižší cenu, než jakou by nabídl za dluhopis nesoucí výnos odpovídající tržní úrokové míře.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

¹² Globální ekonomický výhled říjen 2025, Česká národní banka, 2025. Dostupné z: www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/gev/gev_2025/gev_2025_10.pdf

2.2.7 RIZIKO NESPLACENÍ DLUHOPISŮ

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 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 výtežku 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 CDCP¹³. 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. Žádny 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.

¹³ Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 1. ledna 2026. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Dostupné z https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP_leden_2026.pdf

Výnosy z Dluhopisů mohou být předmětem zejména daně z příjmů, která (i) může být vybírána přímo Emitentem formou tzv. srážkové daně, nebo (ii) může být součástí obecného základu daně příslušného vlastníka Dluhopisu podléhajícímu zdanění. Emitent podle tohoto Základního prospektu hodlá emitovat Dluhopisy na území České republiky. 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 vlastníkovu Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníkovu 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 Doplnkem dluhopisového programu (jak je definován níže).

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Každé emisi Dluhopisů, bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN (International Securities Identification Number). Informace o přidělených kódech ISIN, případně i jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také jen „**Manažer**“). Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 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 OBEČNÁ 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 Doplnkem 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, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
- 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 prvních 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

Doplňku 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 Doplňku 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 Doplňku 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 Doplňku 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 Doplňkem dluhopisového programu.

4.2 DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

4.2.1 DATUM EMISE; EMISNÍ LHŮTA; DODATEČNÁ EMISNÍ LHŮTA

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

4.2.1.2. Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy:

- a) v menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo;
- b) ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplňkem 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 splacení 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 zadržení 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 Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku 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, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období nebo je délce Výnosového období nejbližší, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR na obrazovce Reuters Screen Service, strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude příslušná sazba uváděna) v nebo kolem 11.00 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby.
- 4.5.3.5. Informace o minulé výkonosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“

na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>. Informace o minulé výkonnosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>.

- 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).

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 splynutí 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 Příklad 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 (jeli 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 doručení 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 REPUBLICCE

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 Doplnkem 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 stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové 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 2026). 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 2026).

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 stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé 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 2026.

- 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 a takový příjem zároveň nedosáhne 40 000 000 Kč. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 Kč.
- 4.8.3.5. V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího

daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

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

4.8.4 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 kterýmkoliv 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 nezciží, 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 nezciží, 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 OPRAVNĚNÉ 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 Doplňku 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 Doplňku 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 Doplňku 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 nezaknily 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 Doplnku dluhopisového programu, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

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

„**Doplněk dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu ke kterékoli jednotlivé 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 Doplnku dluhopisového programu.

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

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

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů nebo podílů na Sběrném dluhopisu (podle toho, co je ve vztahu k dané 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 výnosů“ 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 výnosů 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 „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti 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, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] je] / [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku

36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu těchto Konečných podmínek není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech.]

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. 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 emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li

v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

Název Dluhopisů:	[●]
CFI Dluhopisů:	[●]
FISN 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 společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]

Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto 4.2.1.4 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení:

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

[● / nepoužije se]

(pokud je jiný než v článku 4.15 Emisních podmínek)

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 Doplnkem 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 EMITENTOVÍ

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 25. února 2026

za Emitenta – DOMOPLAN a.s.



PhDr. 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 AUDITOŘI

Emitent sestavil řádnou účetní závěrku ke dni 31. prosince 2024.

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“).

Auditor ověřil výše uvedené účetní dokumenty a vydal výrok, že podávají věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k výše uvedeným datům.

Auditor za stejných podmínek ověřil i řádnou účetní závěrku Emitenta ke dni 31. prosince 2023. V období, za které jsou v Základním prospektu uvedeny historické finanční údaje, Auditor neodstoupil, nebyl odvolán ani nedošlo k tomu, že by nebyl znovu jmenován.

6.4 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Tuto část je potřeba číst společně s řádnými účetními závěrkami Emitenta sestavenými podle českých účetních standardů za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024, stejně jako s mezitímní účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních standardů za účetní období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 7 tohoto Prospektu).

Vybrané údaje z rozvahy

a) AKTIVA (tis. Kč)	30. června 2025	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	520 970	366 179	339 127	249 236
Krátkodobé pohledávky	352 278	179 426	223 316	182 551
Peněžní prostředky na účtech	13 103	97 811	27 161	17 655
Stálá aktiva	215 040	220 417	223 818	18 401
Dlouhodobý hmotný majetek	77 355	45 205	36 470	9 219
Dlouhodobý finanční majetek	137 685	175 212	187 348	9 182
AKTIVA CELKEM	737 490	729 857	578 602	319 534

PASIVA (tis. Kč)	30. června 2025	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	177 306	159 674	115 447	55 942
Výsledek hospodaření minulých let	157 674	113 447	48 942	9 948
Výsledek hospodaření běžného účetního období	17 632	44 227	64 505	43 994
Cizí zdroje	550 936	488 384	366 578	183 980
PASIVA CELKEM	737 490	729 857	578 602	319 534

	30. června 2025	30. června 2024	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	347 249	407 572	216 553	240 080	165 513 000

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (tis. Kč)	1.1.2025 až 30.6.2025	1.1.2024 až 30.6.2024	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023	1.1.2022 až 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	289 682	425 984	905 412	732 148	290 236
Výkonová spotřeba	321 548	385 738	825 390	653 336	242 611

Provozní výsledek hospodaření (+/-)	17 940	46 815	69 817	90 662	57 551
Nákladové úroky a podobné náklady	16 546	15 774	30 757	27 958	5 029
Finanční výsledek hospodaření	-308	-6 007	-13 293	-9 956	-3 186
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	17 632	40 808	44 227	64 505	43 994

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

PENĚŽNÍ TOKY (tis. Kč)	1.1.2025 až 30.6.2025	1.1.2024 až 30.6.2024	1.1.2024 až 31.12.2024	1.1.2023 až 31.12.2023	1.1.2022 až 31.12.2022
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	98 738	28 546	28 546	18 467	25 195
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	17 632	40 808	56 524	80 706	54 365
Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním a změnami prac. kapitálu	28 984	44 231	70 076	93 411	60 771
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-31 028	-119 158	-84 797	-48 290	-195 827
Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním	-132 281	-93 860	59 960	49 950	4 238
Peněžní toky z investiční činnosti	3 382	99 850	3 233	-207 202	-4 885
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	60 776	23 752	32 698	194 381	7 275

Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-85 635	18 556	70 192	10 079	-6 728
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	13 103	47 102	98 738	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 2025 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 2025 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 INVESTOVÁNÍ DO DLUHOPISŮ) 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:	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: zák. č. 90/2012, o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, zák. č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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.eu

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 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 119.712.525,- Kč a 836.379,- 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
24.02.2022	Fyzická osoba*	-	-	2 000 000 Kč	8%	31.10.2025	1 500 000 Kč
10.06.2022	Rezidence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222	ANO	5 000 Kč	12%	31.12.2030	5 000 Kč
27.12.2022	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	1 006 €		31.12.2035	1 006 €
06.01.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	10 000 €		31.12.2026	10 000 €
03.02.2023	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	488 500 €		31.12.2026	488 500 €
09.02.2023	THIERRA a.s. - postoupeno FIPOX a.s.	IČ: 109 58 479	ANO	31 000 000 Kč	14%	30.09.2028	31 000 000 Kč
10.02.2023	Rezidence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222	ANO	1 690 000 Kč	12%	31.12.2030	1 390 000 Kč
17.02.2023	DOMOPLAN - investiční 9	IČ: 051 01 085	ANO	20 000 Kč	12%	31.12.2030	20 000 Kč
02.03.2023	THIERRA a.s. - postoupeno FIPOX a.s.	IČ: 109 58 479	ANO	10 000 000 Kč	14%	30.09.2028	3 000 000 Kč
06.04.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	5 000 €		31.12.2026	5 000 €
27.04.2023	DOMOPLAN - investiční 9	IČ: 051 01 085	ANO	5 000 Kč	12%	31.12.2030	5 000 Kč
20.07.2023	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	11 550 €			11 550 €
28.07.2023	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	41 580 €		31.12.2026	41 580 €
31.07.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	27 500 €	5%	31.12.2027	27 500 €
04.09.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	18 000 €	5%	31.12.2027	18 000 €
20.11.2023	DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	IČ: 139 92 716	ANO	1 800 000 Kč	0%	31.12.2026	200 000 Kč
21.11.2023	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	10 000 €	5%	31.12.2027	10 000 €
10.01.2024	DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.	IČ: 139 92 716	ANO	200 000 Kč	0%	31.12.2026	180 000 Kč
11.01.2024	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	12 500 €	5%	31.12.2027	12 500 €
17.01.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	11 088 €		31.12.2026	11 088 €
19.01.2024	Tomáš Vavřík	-	-	1 900 000 Kč	0%	31.12.2026	1 900 000 Kč
29.02.2024	Rezidence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222	ANO	5 000 Kč	12%	31.12.2030	5 000 Kč
19.03.2024	DOMOPLAN - investiční 5	IČ: 108 80 909	ANO	5 000 Kč	12%	31.12.2030	5 000 Kč
4.4.2024	SKIPARK Filipovice	IČ: 278 12 677	ANO	3 000 000 Kč	12%	15.4.2027 ¹⁴	2 000 000 Kč
05.06.2024	DOMOPLAN SPV I. s.r.o.	IČ: 210 27 811	ANO	50 000 Kč		31.12.2030	35 000 Kč
04.07.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	39 990 €		31.12.2026	39 990 €
05.09.2024	MyResorts (BALI) s.r.o.	IČ: 108 80 879	ANO	40 000 Kč	0%	31.12.2030	10 000 Kč
05.09.2024	DOMOPLAN - investiční 9	IČ: 051 01 085	ANO	20 000 Kč	12%	31.12.2030	20 000 Kč

¹⁴ Částečné splátky ve výši 1 milion korun českých k výročí data splatnosti v letech 2025 a 2026.

05.09.2024	DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	IČ: 175 74 684	ANO	25 000 Kč	0%	31.12.2030	25 000 Kč
05.09.2024	Rezidence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222	ANO	30 000 Kč	0%	31.12.2030	30 000 Kč
08.10.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	9 700 €		31.12.2026	9 700 €
17.10.2024	DOMOPLAN - investiční 9	IČ: 051 01 085	ANO	7 550 000 Kč	0%	31.03.2028	7 550 000 Kč
29.11.2024	THIERRA Construction s.r.o.	IČ: 173 99 629	ANO	5 000 000 Kč	0%	30.06.2026	4 000 000 Kč
17.12.2024	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	9 891 €		31.12.2026	9 891 €
18.12.2024	ENERGO SPV VII. s.r.o.	IČ: 212 29 759	ANO	11 000 000 Kč	8%	31.12.2030	11 000 000 Kč
21.12.2023	DOMOPLAN - Karosa s.r.o.	IČ: 116 55 593	ANO	27 627 525 Kč	11%	21.12.2028	22 571 825 Kč
25.01.2025	DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	IČ: 634 82 380	ANO	50 000 Kč		31.12.2030	50 000 Kč
20.02.2025	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	30 390 €		31.12.2026	30 390 €
27.03.2025	DOMOPLAN DOO BEOGRAD	MB: 21699268	ANO	13 000 €	5%	31.12.2027	13 000 €
30.04.2025	IDA International Dressage Academy s.r.o.	IČ: 069 21 060	ANO	56 000 €	0%	31.12.2030	56 000 €
15.05.2025	DOMOPLAN - investiční 5	IČ: 108 80 909	ANO	10 100 000 Kč	0%	31.12.2030	10 100 000 Kč
30.05.2025	Fyzická osoba*	-	-	100 000 Kč	5%	30.05.2026	100 000 Kč
16.06.2025	MyResorts (BALI) s.r.o.	IČ: 108 80 879	ANO	20 000 Kč	0%	31.12.2030	20 000 Kč
16.06.2025	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	20 153 €		31.12.2026	20 153 €
09.09.2025	Arboleda Beograd d.o.o.	MB: 21815462	ANO	20 891 €		31.12.2026	20 891 €
25.11.2025	Rezidence Pixel, s.r.o.	IČ: 027 05 222	ANO	30 000 Kč	0%	31.12.2030	30 000 Kč
25.11.2025	DOMOPLAN - investiční 9	IČ: 051 01 085	ANO	40 000 Kč	0%	31.12.2030	40 000 Kč
25.11.2025	DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.	IČ: 108 80 895	ANO	15 000 Kč	0%	31.12.2030	15 000 Kč
25.11.2025	DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.	IČ: 175 74 684	ANO	25 000 Kč	0%	31.12.2030	25 000 Kč
08.12.2025	DPD KOMERCE I.	IČ: 191 34 975	ANO	840 000 Kč	10%	30.06.2026	840 000 Kč
08.12.2025	Fyzická osoba*	-	-	500 000 Kč	6%	31.03.2026	500 000 Kč
18.12.2025	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka	IČ: 043 03 202	ANO	20 000 Kč	12%	31.12.2026	20 000 Kč
05.01.2026	Fyzická osoba*	-	-	2 000 000 Kč	0%	10.03.2026	2 000 000 Kč

*) S ohledem na ochranu osobních údajů fyzických osob, kterým bylo poskytnuto financování Emitent neuvádí jejich identifikaci.

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 17.000.000,- Kč a 170.000,- EUR.

Konkrétní strukturu přijatého financování uvádí Emitent v tabulce níže:

Datum vzniku smlouvy	Obchodní firma úvěrující společnosti/jméno fyzické osoby	IČO úvěrující společnosti	Výše poskytnutého úvěru/ zápůjčky	Úrok	Datum splatnosti	Zůstatek jistiny ke dni Prospektu
----------------------	--	---------------------------	-----------------------------------	------	------------------	-----------------------------------

28.02.2025	Fyzická osoba*		4.000.000,- Kč	8%	29.02.2028	4.000.000,- Kč
28.02.2025	Fyzická osoba*		170.000,- EUR	8%	29.02.2028	170.000,- EUR
01.10.2025	Fyzická osoba*		3.500.000,- Kč	12%	31.12.2028	3.500.000,- Kč
21.11.2025	Fyzická osoba*		9.500.000,- Kč	7%	20.11.2026	9.500.000,- 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 503.350.000,- Kč a 400.000,- EUR. Z celkové expozice k datu vyhotovení Prospektu je se splatností nad jeden rok 66,6 % z celkového objemu dluhopisů upsaných v Kč a 25 % z celkového objemu dluhopisů upsaných v EUR. Do jednoho roku jsou splatné dluhopisy v objemu 168.000.000,- Kč.300.000 EUR. 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
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
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.	130.000.000 Kč	20.07.2026
CZ0003569451	Podřízený dluhopis DOMOPLAN II.25 - 2026, 12 %	01.02.2025	14.000.000 Kč	12 % p.a.	0 Kč	31.07.2026
CZ0003570939	DOMOPLAN IV.25 - 2028, 7%	17.03.2025	12.000.000 Kč	7 % p.a.	12.000.000 Kč	17.03.2028

CZ0003571788*	DLUHOPISY DOMOPLAN 01/25 - 2028, 8%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	12.550.000 Kč	10.04.2028
CZ0003571796*	DLUHOPISY DOMOPLAN 02/25 - 2030, 8,5%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	11.750.000 Kč	10.04.2030
CZ0003571978*	DLUHOPISY DOMOPLAN 03/25 - 2028, 8%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	0 Kč	10.04.2028
CZ0003571994*	DLUHOPISY DOMOPLAN 04/25 - 2030, 8,5%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	0 Kč	10.04.2030
CZ0003572331	DOMOPLAN V.25 - 2028, 7%	25.04.2025	15.000.000 Kč	7 % p.a.	10.000.000 Kč	25.04.2028
CZ0003572497*	DLUHOPISY DOMOPLAN 05/25 - 2028, 8%	12.05.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	2.214.856 Kč	12.05.2028
CZ0003572505*	DLUHOPISY DOMOPLAN 06/25 - 2030, 8,5%	12.05.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	1.202.267 Kč	12.05.2030
CZ0003572919	DOMOPLAN VII.25-2027, 11,36%	15.05.2025	30.000.000 Kč	12 % p.a.	30.000.000 Kč	15.09.2027
CZ0003574345	DOMOPLAN VIII.25 - 2026, 7%	01.07.2025	4.000.000 Kč	7 % p.a.	4.000.000 Kč	31.12.2026
CZ0003575771	DOMOPLAN IX.25 - 2030, 7%	11.08.2025	30.000.000 Kč	7 % p.a.	30.000.000 Kč	11.08.2030
CZ0003576902*	DLUHOPISY DOMOPLAN 07/25 - 2028, 8%	01.10.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	6.500.000 Kč	01.10.2028
CZ0003576910*	DLUHOPISY DOMOPLAN 08/25 - 2030, 8,5%	01.10.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	10.100.000 Kč	01.10.2030
CZ0003576969*	DLUHOPISY DOMOPLAN 09/25 - 2028, 8%	01.10.2025	10.000.000 Kč	8 % p.a.	605.467 Kč	01.10.2028
CZ0003576951*	DLUHOPISY DOMOPLAN 10/25 - 2030, 8,5%	01.10.2025	10.000.000 Kč	8.5 % p.a.	0 Kč	01.10.2030
CZ0003580540	DLUHOPISY DOMOPLAN I.26 - 2031, 9,0 %	04.02.2026	22.000.000 Kč	9 % p.a.	0 Kč	04.02.3031

*nezajištěné dluhopisy, jež Emitent umístil v rámci svého prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2025

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky, tj. účetní závěrky za rok 2024, 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. 2024, nedošlo k žádným změnám ve struktuře zápůjček a financování Emitenta vyjma těch uvedených v tomto článku.

Ode dne 01.01.2025 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent přijal zápůjčky / úvěry v souhrnné výši 17.000.000,- Kč a 170.000,- EUR.

Ode dne 01.01.2025 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent splatil zápůjčky / úvěry v souhrnné výši 32.200.000,- Kč.

Ode dne 01.01.2025 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 281.000.000,- Kč a 0,- EUR, s datem splatnosti a úročením ve výši dle tabulky níže.

Ode dne 01.01.2025 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent splatil z tohoto upsaného objemu již částku ve výši 65.000.000,- Kč a 0,- EUR.

ISIN	Název emise dluhopisu	Datum emise	Objem emise	Úrokový výnos	Splatnost emise
CZ0003568990	Podřízený dluhopis DOMOPLAN I.25 - 2026, 12 %	20.01.2025	150.000.000 Kč	12 % p.a.	20.07.2026 – splaceno částečně ve výši 20.000.000 Kč
CZ0003569451	Podřízený dluhopis DOMOPLAN II.25 - 2026, 12 %	01.02.2025	14.000.000 Kč	12 % p.a.	31.07.2026 - splaceno v plné výši
CZ0003569469	DOMOPLAN III.25 - 2025, 12 %	01.02.2025	21.000.000 Kč	12 % p.a.	30.11.2025 – splaceno v plné výši

CZ0003570939	DOMOPLAN IV.25 - 2028, 7%	17.03.2025	12.000.000 Kč	7 % p.a.	17.03.2028
CZ0003572331	DOMOPLAN V.25 - 2028, 7%	25.04.2025	15.000.000 Kč	7 % p.a.	25.04.2028
CZ0003572364	DOMOPLAN VI.25-2025, 12%	01.05.2025	10.000.000 Kč	12 % p.a.	31.10.2025 - splaceno v plné výši
CZ0003572919	DOMOPLAN VII.25-2027, 11,36%	15.05.2025	30.000.000 Kč	12 % p.a.	15.09.2027
CZ0003574345	DOMOPLAN VIII.25 - 2026, 7%	01.07.2025	4.000.000 Kč	7 % p.a.	31.12.2026
CZ0003575771	DOMOPLAN IX.25 - 2030, 7%	11.08.2025	30.000.000 Kč	7 % p.a.	11.08.2030
CZ0003580540	DOMOPLAN I.26 - 2031, 9,0 %	04.02.2026	22.000.000 Kč	9 % p.a.	04.02.2031

Ode dne 01.01.2025 ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitent vydal a umístil nezajištěné dluhopisy v režimu 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 44.922.590,- Kč a 0,- EUR, s datem splatnosti a úročením ve výši dle tabulky níže.

ISIN	Název emise dluhopisu	Datum emise	Objem emise	Úrokový výnos	Splatnost emise
CZ0003571788	DLUHOPISY DOMOPLAN 01/25 - 2028, 8%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	10.04.2028
CZ0003571796	DLUHOPISY DOMOPLAN 02/25 - 2030, 8,5%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	10.04.2030
CZ0003571978	DLUHOPISY DOMOPLAN 03/25 - 2028, 8%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	10.04.2028
CZ0003571994	DLUHOPISY DOMOPLAN 04/25 - 2030, 8,5%	10.04.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	10.04.2030
CZ0003572497	DLUHOPISY DOMOPLAN 05/25 - 2028, 8%	12.05.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	12.05.2028
CZ0003572505	DLUHOPISY DOMOPLAN 06/25 - 2030, 8,5%	12.05.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	12.05.2030

CZ0003576902	DLUHOPISY DOMOPLAN 07/25 - 2028, 8%	01.10.2025	25.000.000 Kč	8.5 % p.a.	01.10.2030
CZ0003576910	DLUHOPISY DOMOPLAN 08/25 - 2030, 8,5%	01.10.2025	25.000.000 Kč	8 % p.a.	01.10.2028
CZ0003576969	DLUHOPISY DOMOPLAN 9/25 - 2030, 8,0%	01.10.2025	10.000.000 Kč	8 % p.a.	01.10.2028
CZ0003576951	DLUHOPISY DOMOPLAN 10/25 - 2030, 8,5%	01.10.2025	10.000.000 Kč	8.5 % p.a.	01.10.2030

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.

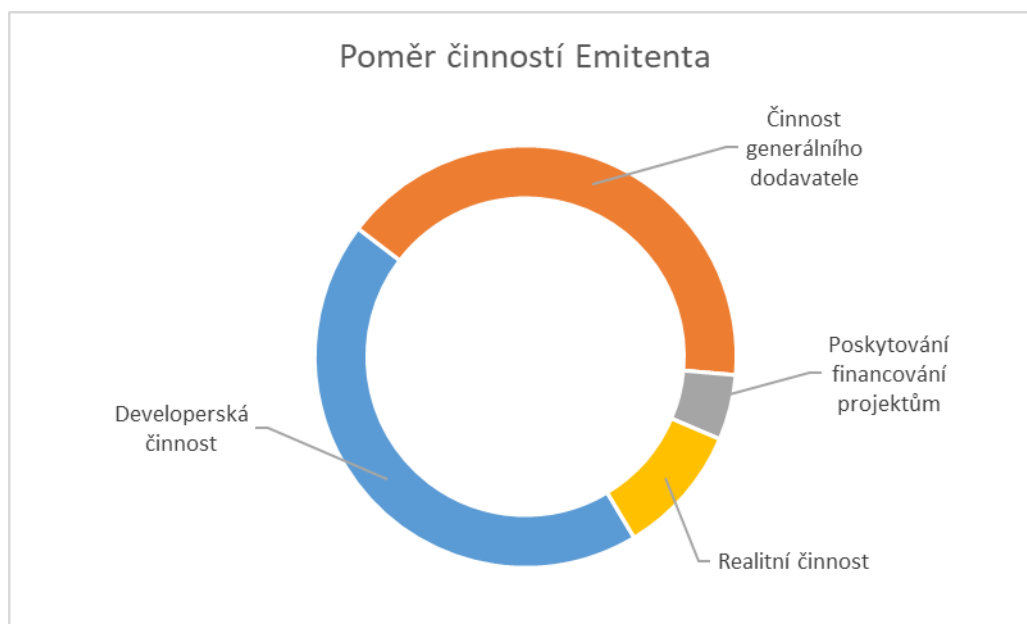
Vedle developerské činnosti pak Emitent zajišťuje následný prodej nemovitostí třetím osobám – koncovým uživatelům.

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**¹⁵

Developerský projekt Pekárenský dvůr (vč. Block A[rt] a Bratislavské 80) představuje soubor domů na ulici Bratislavská, v Brně – Zábrdovicích, který nabídne koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb pro rezidenty. Základním konceptem projektu je uzavření uliční fronty domů tak, aby vzniklo klidné prostředí v těsné blízkosti centra.

Tento projekt přináší do Česka úspěšný koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb dostupných výhradně pro rezidenty. Součástí Pekárenského dvora je 239 jednotek včetně trojice



¹⁵ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-pekarensky-dvor-7kmvz9>

townhousů. Dalších 31 jednotek přináší rezidence Bloc Art a 37 jednotek rezidence Bratislavská 80. Projekt získal ocenění Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů: Jihomoravský kraj.

Rezidence Pekárenský dvůr i Block Art byly dokončeny ve druhém čtvrtletí roku 2025, většina prodaných bytů již byla předána novým majitelům a v prodeji jsou poslední volné jednotky. Rezidence Bratislavská 80 je aktuálně ve výstavbě – na stavbě probíhá primárně realizace monolitických železobetonových konstrukcí, které tvoří nosný systém objektu. Plánované náklady na výstavbu tohoto bytového domu jsou cca 113 milionů Kč, z nichž aktuálně bylo proinvestováno cca 21 miliónů Kč.



– Starý pivovar¹⁶

Starý pivovar je projekt rezidenčního bytového domu, situovaný do klidné městské části Brno – Královo Pole. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy. Na projektu se podíleli architekti z Atelieru RAW, jejichž hlavním cílem bylo citlivě navázat na architektonické pojetí budovy starého klášterního pivovaru.

Originální řešení architektonického návrhu orientovaného vůči světovým stranám tak, aby do interiérů pronikalo co nejvíce denního světla, dává rodinné rezidenci Starý pivovar nečekaný rozměr.

Projekt získal developerský projekt Rezidence Starý pivovar Cenu odborné poroty Realitní projekt roku 2021. Tento byl v roce 2024 stavebně dokončen, v 2Q 2024 zkolaudován a již je rozprodán.



¹⁶ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-starý-pivovar-1M8EmC>

– **Na Mariánské cestě**¹⁷

Komplex Na Mariánské cestě přináší bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Na kraji Brandýsa nad Labem vznikne příjemné místo pro život s parkově připraveným vnitroblokem, inspirované skandinávským životním stylem. V lokalitě je výborná občanská vybavenost a projekt nabídne řadu možností a služeb pro aktivní trávení volného času.

Stavba kvůli velikosti probíhá ve dvou etapách. První fáze byla dokončena v roce 2025 a zahrnuje 4 bytové domy, které nabízí 168 jednotek. Spuštěním druhé etapy ve 3Q 2025 pak vznikne v místě dalších 169 jednotek. Projekt získal ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023 – Cena architektů: Absolutní vítěz a vítěz Středočeského kraje.

Výstavba probíhá ve dvou etapách – I. etapa byla dokončena a zkolaudována v roce 2025, probíhá prodej posledních volných jednotek. Výstavba II. etapy započala ve třetím čtvrtletí roku 2025.

Prozatím bylo prostavěno cca 15% z celkových cca 560 mil. Kč realizačních nákladů.



– **Nová Líšeň**¹⁸

Jedná se o nejmenší projekt bytového domu pod značkou DOMOPLAN. Bytový dům je umístěný v městské části Brno – Líšeň a svým budoucím obyvatelům nabídne bydlení v místě s vynikající



dostupností služeb, a přitom jen kousek od přírodních zajímavostí Moravského krasu. V docházkové vzdálenosti se nachází mateřské i základní školy, několik obchodů, pošta a řada restaurací. Bytový dům nabízí 14 bytových jednotek. Za podobou tohoto

¹⁷ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-na-marianske-cestě-7dWmU0>

¹⁸ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-nova-lisen-7zy9tZ>

projektu stojí architektonické studio Knesl + Kynčl architekti.

V průběhu října 2024 tento projekt získal kladné kolaudační rozhodnutí. Všechny jednotky jsou rozprodány.

– **Rezidence Žižkova**¹⁹

Rezidence Žižkova se nachází v jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit – v těsné blízkosti Kraví hory. Projekt je koncipován tak, aby sám vytvářel kvalitní prostor k životu. 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.



Kvalitní architektonické pojetí z dílny oceňovaného studia Kuba & Pilař se v Rezidenci Žižkova spojuje s moderními smart technologiemi. Jedinečnou atmosféru interiéru tvoří kombinace velkorysého prostorového řešení, minimalistického designu, řady funkčních detailů a práce s prvotřídními pohledovými materiály.

Plánované realizační náklady jsou cca 330 milionů Kč, z nichž bylo proinvestováno cca 200 milionů Kč – projekt je ve výstavbě.



¹⁹ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-zizkova-6xn3tp>

– Příční 14 a 12

Projekt se nachází v brněnské čtvrti Zábřovice na ulici Příční. I. etapou projektu je výstavba bytového domu Příční 14, která nabídne 35 bytových jednotek. II. etapa pak nabídne dalších 35 jednotek. Projekt přinese do ulice kvalitní bytovou architekturu první republiky. Architektonický návrh zpracoval Atelier RAW.



Výstavba I. etapy začala v prvním kvartále roku 2024 a prozatím bylo prostavěno cca 74% z celkových 137 mil. Kč. . Výstavba II. etapy začala v prvním kvartále roku 2025 a prozatím bylo prostavěno cca 26% z celkových 136 mil. Kč realizačních nákladů.

– Lesní stráně:

Lesní stráně je projekt zasazený v blízkosti lyžařského střediska Ramzová, necelý kilometr od centra obce Ostružná. Aparthotel vzniká uprostřed Jeseníků na místě bývalého rekreačního zařízení SKI hotel Ostružná. V okolí je další výstavba silně regulována, což z tohoto projektu dělá naprosto ojedinělou a unikátní stavbu v celém okolí. Na architektuře aparthotelu se podílela studia Collab studio, Studio Identity Design nebo Ateliér Krejčíkovi. Lesní stráně nabídnou širokou škálu služeb včetně restaurace, baru a bohatě vybaveného relaxačního centra, jehož součástí bude i lesní wellness.



Projekt nenabízí jen úžasné bydlení a rekreaci, nýbrž i zajímavou investici.

Projekt získal ocenění v soutěži Realitní projekt roku 2023 – Cena odborné poroty a Cena architektů: Olomoucký kraj. Projekt je momentálně ve výstavbě, bylo prostavěno cca 6 % z celkových 172 mil. Kč realizačních nákladů.

– **Rezidence Botanica:**

Dvojice bytových domů ve Staré ulici v brněnských Zábrdovicích 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. Tento projekt získal stavební



povolení s právní mocí v roce 2024. Bourací práce započaly ve druhém kvartále 2025 a stavba pak byla zahájena ve třetím kvartále 2025. Aktuálně bylo prostavěno cca 6% z celkových 311 mil. Kč realizačních nákladů.

– **BRIXX:**

Zcela nový městský blok BRIXX je jedním z nejvýznamnějších multifunkčních developmentů v Brně, a právě velikost projektu umožňuje přinést do města nový standard prémiového sdíleného bydlení, inspirovaný úspěšnými zahraničními trendy.

Nová městská čtvrť vznikne v těsné blízkosti kampusu Masarykovy univerzity a Fakultní nemocnice. Brnu přinese více než 500 nových bytů, studií a ubytovacích jednotek, dále kanceláře, kavárny, restaurace a řadu dalších obchodů a služeb. Součástí projektu je také 11 jednotek typu „work & live“ a soukromá poliklinika pro specializované obory lékařství. Projekt získal stavební povolení ve třetím kvartále roku 2025 a momentálně se s úřady řeší změna stavby před dokončením. Projekt je ve fázi povolování změny stavby před dokončením a výběru generálního dodavatele stavby. Očekávané realizační náklady jsou cca 2,2 mld. Kč za obě etapy.



– **Aparthotel Stará pošta:**

Prvorepublikový Hotel Stará Pošta v centru oblíbeného horského střediska - Filipovicích v Jeseníkách - skrývá obrovský potenciál budoucího rozvoje, který bude naplno využit během celkové rekonstrukce. Cílem je vybudování horského resortu s neopakovatelnou atmosférou a bohatou nabídkou služeb. V hotelové zahradě doplní historickou stavbu moderní dependance, jejich minimalistické tvarosloví je odvozeno z typologie tradičních jesenických stavení. Projekt je ve stavu povolování, rekonstrukce zatím nezačala. Stavební náklady nejsou finálně stanoveny. Očekávané realizační náklady jsou cca 201 mil. Kč.

– **Horské apartmány Bukovka:**

Na lukrativním pozemku přímo u sjezdovky Skiresortu Bukovka v Orlických horách je připravován projekt výstavby čtyřhvězdičkových apartmánů s prémiovým hotelovým servisem a wellness službami. Architektem je Studio Identity Design. Projekt je ve stavu povolování, stavba zatím nezačala. Stavební náklady zatím nejsou finálně stanoveny. Očekávané realizační náklady jsou cca 111 mil. 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**²⁰:

Renovace funkcionalistické vily v Brně-Králově Poli. Při renovaci byly všechny funkcionalisticky laděné prvky nákladně repasovány a obnoveny. Zároveň byl dům přizpůsoben potřebám současného bydlení – přibýlo 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.



– **Rezidence Kopečná**²¹:

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.



²⁰ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/vila-bozetechova-6x6uIN>

²¹ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-kopecna-6H8sfQ>

– **Bytový dům Kadetka:** ²²

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.



– **Bytový dům Domino:** ²³

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



– **Horské apartmány Filipovice:** ²⁴

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.



²² Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/bytovy-dum-kadetka-6lSiQT>

²³ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/bytovy-dum-domino-095uRr>

²⁴ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/horske-apartmany-filipovice-0z7MnT>

– **Rezidence Hvězdová:**²⁵

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.



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	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. B 8559 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN PS a.s.	033 35 216	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. B 7123 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN - Rezidence Komárov s.r.o.	054 17 970	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 138410 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 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 - investiční 15, s.r.o.	175 74 684	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 130573 vedená u Krajského soudu v Brně

²⁵ Blíže zde: <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-hvezdova-7d8Nz5>

DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	139 92 716	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 126009 vedená u Krajského soudu v Brně
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 - 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
DOMOPLAN SPV V. s.r.o.	175 19 187	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 130396 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.	634 82 380	Kollárova 3150/2, Královo Pole, 612 00 Brno	Sp. zn. C 21011 vedená u Krajského soudu v Brně
DOMOPLAN SPV VII. s.r.o.	199 70 072	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sp. zn. C 136913 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

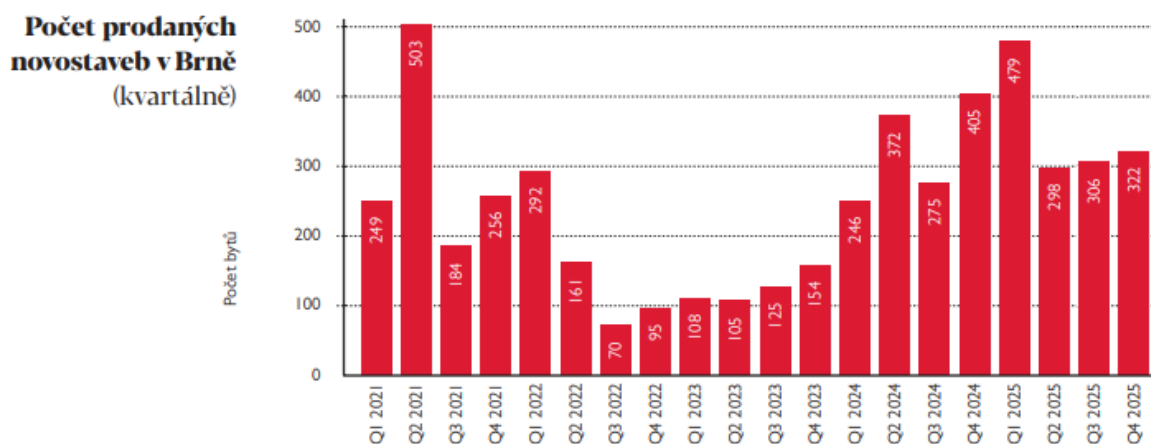
Mariánské cestě, kterou Emitent realizuje v Brandýse nad Labem a projektu Horský aparthotel Lesní stráně, který Emitent realizuje v obci Ramzová v pohoří Jeseníky.

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

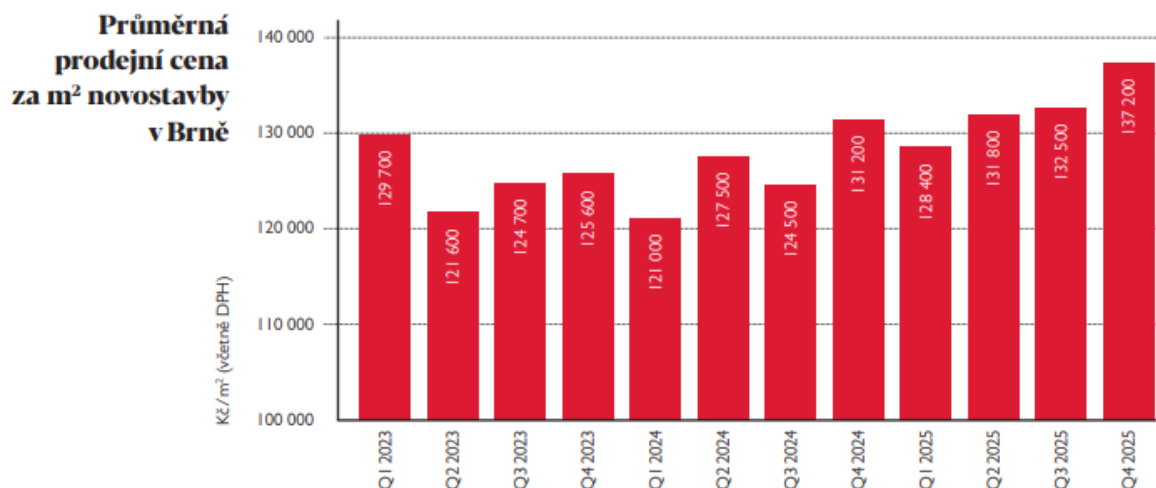
Rok 2025 se zařadil mezi nejúspěšnější v historii brněnského realitního trhu. V průběhu roku 2024 začaly výrazně růst prodeje novostaveb v Brně. Tento rostoucí trend potvrzuje také analýza společnosti Trikaya: v roce 2025 se prodalo 1 405 nových bytů (v roce 2024 1 298, v roce 2023 492), přičemž ve 4. čtvrtletí 2025 se prodalo 322 bytů.



Analýza novostaveb v Brně. Zdroj: TRIKAYA²⁶

Současně došlo k výraznému růstu cen. Průměrná nabídková cena novostaveb ve 4. čtvrtletí 2025 překročila hranici 145 tis. Kč/m², což představuje meziroční nárůst o 11 % oproti 4. čtvrtletí 2024. V průběhu roku 2025 se průměrná nabídková cena zvýšila z cca 133 600 Kč/m² (leden) na cca 145 700 Kč/m² (prosinec).

²⁶ Brněnské novostavby zdrazily meziročně o 11 procent. Bytů se prodalo nejvíce od roku 2016. TRIKAYA, 19. 01.2026 Dostupné z: <https://analyzy.trikaya.cz/media/2025/04/Trikaya-Q4-2025-analyza.pdf>



Analýza novostaveb v Brně. Zdroj: TRIKAYA ²⁷

Prodejům v závěru roku dominovaly jednopokojové byty s průměrnou výměrou necelých 37 metrů čtverečních. U nich cena za metr čtvereční v průměru atakovala 144 000 Kč. U větších dispozic se průměrná prodejní cena držela pod úrovní mezi 125 a 135 tisíci Kč za metr. Jednotky s dispozicí 3+kk a více tvořily v rámci celkového počtu prodejů necelých 16 %. Podle předpovědí ekonomů se očekává stabilizace hypotečních sazeb kolem 5 % a postupné přizpůsobení poptávky tomuto „novému normálu“.

Prodané byty podle dispozic
(4. čtvrtletí 2025)

Dispozice	Výměra	Počet	Průměrná cena za m ²
1+kk	36,56 m ²	145	144 086 Kč
2+kk	53,43 m ²	126	134 173 Kč
3+kk	84,64 m ²	46	125 092 Kč
4+kk a více	117,86 m ²	5	137 614 Kč

Analýza novostaveb v Brně. Zdroj: TRIKAYA.²⁸

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

²⁷ Ibidem.

²⁸ Ibidem.

tržního prostředí s rezidenčním bydlení 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 Trnitá 543/16, Trnitá, 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.

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 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Oběžná aktiva	9 071	19 414	6 919
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	553 357	550 545	546 495
Krátkodobé pohledávky	0	9 357	6 341
Peněžní prostředky na účtech	5 714	10 057	5 78
AKTIVA CELKEM	612 225	617 837	576 991

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Vlastní kapitál	480	571 471	566 616
Základní kapitál	10 000	2 000	2 000
PASIVA CELKEM	72 658	617 837	576 991

	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Celková zadluženost (cizí zdroje/ celková aktiva)	6 %	8 %	2 %

Společnost FIPOX a.s. je holdingovou společností, což potvrzuje i majetková struktura, kde aktiva společnosti jsou tvořena z 90 % 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 PS a.s

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	7 563	3 181
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	65 000	0
Krátkodobé pohledávky	68	125
Peněžní prostředky na účtech	7 488	359
AKTIVA CELKEM	72 658	8 222

PASIVA (tis.	31. prosince 2024	31. prosince 2023
--------------	-------------------	-------------------

Kč)		
Vlastní kapitál	480	2 699
Základní kapitál	10 000	10 000
PASIVA CELKEM	72 658	8 222

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	3	8
Výkonová spotřeba	101	112
Ostatní provozní náklady	477	376
Nákladové úroky a podobné náklady	6 654	-492
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-7 219	4 855
Čistý obrat za účetní období	7	8

Společnost DOMOPLAN PS a.s. byla začleněna pod strukturu DOMOPLANu na konci roku 2024. Jde o mateřskou společnost pro DOMOPLAN – Rezidence Komárov s.r.o, v níž se bude realizovat projekt v Brně – Komárově.

DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	22	21
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0

Peněžní prostředky na účtech	2	0
AKTIVA CELKEM	22	21

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	6	20
Základní kapitál	1 Kč	1 Kč
PASIVA CELKEM	22	21

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Výkonová spotřeba	10	15
Ostatní provozní náklady	0	8
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 14	- 29

Společnost byla založena v roce 2021 a aktuálně je připravena pro nový developerský projekt v Kuřimi u Brna, jenž bude v roce 2026 aktivován a započnou aktivity směřující k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	20	7
Pozemky	7 550	7 550
Krátkodobé pohledávky	1	2
Peněžní prostředky na účtech	9	13
AKTIVA CELKEM	7 566	7 571

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	13	-966
Základní kapitál	200	200
Ážio a kapitálové fondy	1 005	0
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	7 551	0
PASIVA CELKEM	7 566	7 571

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Výkonová spotřeba	17	14
Nákladové úroky a podobné náklady	4	5
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 26	- 22

Společnost byla v říjnu roku 2024 zařazena pod strukturu DOMOPLAN. V majetku společnosti je pozemek ve spoluvlastnictví určený pro realizaci projektu, jehož pořízení bylo zafinancováno ze skupinových zdrojů. Současně společnost pokračuje v aktivitách směřujících k získání stavebního povolení nezbytného pro realizaci projektu.

DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	44	39
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	11	0

Peněžní prostředky na účtech	13	0
AKTIVA CELKEM	44	39

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	13	35
Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	30	3
PASIVA CELKEM	44	39

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. Společnost aktuálně čeká na svoji příležitost.

DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	433	474
Stálá aktiva	0	0
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	371	11
AKTIVA CELKEM	433	474

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
-------------------------	--------------------------	--------------------------

Vlastní kapitál	16	37
Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	391	437
PASIVA CELKEM	433	474

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	1 926
Výkonová spotřeba	26	3 490
Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	9 584
Ostatní provozní výnosy	9	15 901
Ostatní provozní náklady	21	5 447
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 41	- 739
Čistý obrat za účetní období	1	17 827

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 příspěvek mimo základní kapitál a společnost je připravena pro realizování dalšího záměru.

DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	9	5
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0

Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	9	5
AKTIVA CELKEM	9	5

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	8	4
Základní kapitál	1 Kč	1 Kč
PASIVA CELKEM	9	5

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Výkonová spotřeba	8	22
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 11	- 30

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.

DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	177	456
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	6	296
Peněžní prostředky na účtech	171	160

AKTIVA CELKEM	177	456
----------------------	-----	-----

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	175	451
Základní kapitál	10	10
PASIVA CELKEM	177	456

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

Rezidence Pixel, s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	322	317
Stálá aktiva	1164	1164
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	4	3
Peněžní prostředky na účtech	4	0
AKTIVA CELKEM	1 486	1 481

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	55	-404
Základní kapitál	1	1

Cizí zdroje	1 431	1885
PASIVA CELKEM	1 486	1 481

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Ostatní provozní náklady	1	4
Nákladové úroky a podobné náklady	119	181
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 141	- 193

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.

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. 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 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	43	8
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Peněžní prostředky	43	8

AKTIVA CELKEM	43	8
----------------------	----	---

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	8	8
Základní kapitál	20	20
PASIVA CELKEM	43	8

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Srovnávací období chybí
Výkonová spotřeba	22	-
Ostatní provozní náklady	5	-
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 27	-

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 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	8	8
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	0	0
AKTIVA CELKEM	8	8

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	1	1
Základní kapitál	20	20
PASIVA CELKEM	8	8

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Srovnávací období chybí
Výkonová spotřeba	1	-
Ostatní provozní náklady	- 21	-
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	17	-

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 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	198	299
Podíly – ovládající nebo ovládaná osoba	0	0
Krátkodobé pohledávky	0	0
Peněžní prostředky na účtech	178	49
AKTIVA CELKEM	198	299

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Vlastní kapitál	196	213
Základní kapitál	20	20
PASIVA CELKEM	198	299

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	3	171
Výkonová spotřeba	29	17
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-17	128
Čistý obrat za účetní období	3	181

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.

DOMOPLAN SPV VI. s.r.o.

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Oběžná aktiva	32	225
Krátkodobé pohledávky	0	180
Peněžní prostředky na účtech	2	16
AKTIVA CELKEM	32	235

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023

Vlastní kapitál	21	-727
Základní kapitál	102	102
PASIVA CELKEM	32	235

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty (tis. Kč)	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0
Výkonová spotřeba	431	376
Ostatní provozní výnosy	382	3
Nákladové úroky a podobné náklady	91	53
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-165	-446
Čistý obrat za účetní období		3

Společnost byla zařazena do skupiny na konci roku 2020. Tato společnost v minulých letech realizovala svůj investiční záměr pod jinou značkou ve skupině. V roce 2024 byla společnost přejmenována a čeká na svoji další příležitost.

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

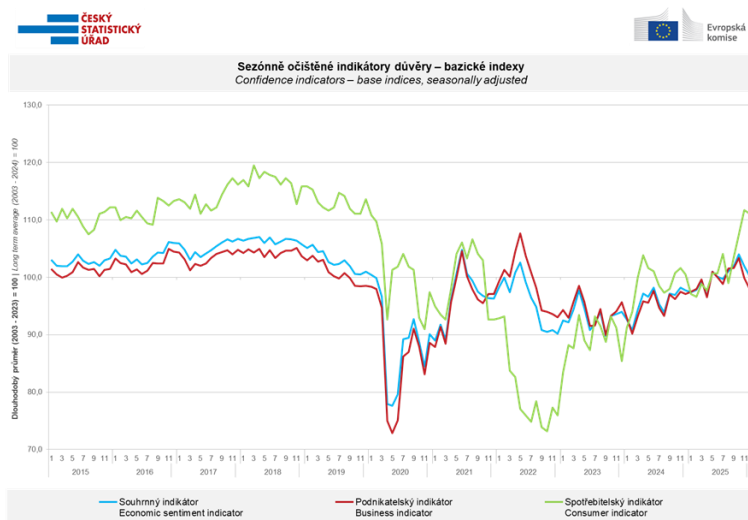
Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

6.10.1 VŠEOBECNÉ MAKROEKONOMICKÉ TRENDY V ČESKÉ REPUBLICE

6.10.1.1. PŘEDSTIHOVÉ INDIKÁTORY

Vývoj předstihových indikátorů v průběhu roku 2025 naznačoval postupné ožívování domácí poptávky, avšak při současně zvýšené míře nejistoty plynoucí zejména z vnějšího prostředí. Konjunkturální průzkumy ČSÚ ke konci roku 2025 ukazují jen mírné zhoršení celkového indikátoru ekonomického sentimentu, přičemž v rámci podnikatelských odvětví zůstávalo nejvíce příznivé hodnocení ve stavebnictví, zatímco spotřebitelská důvěra setrvala pod dlouhodobým průměrem.²⁹

Index nákupních manažerů (PMI) pro český zpracovatelský průmysl se v prosinci 2025 dostal nad



hranici 50 bodů, což signalizuje přechod od poklesu k mírnému růstu, byť při trvajícím tlaku na nové exportní zakázky.³⁰ V této souvislosti lze nadále očekávat, že hospodářský vývoj bude citlivý na změny cen energií, geopolitická rizika a na případná obchodně-politická opatření hlavních obchodních partnerů.

Přehledový graf předstihových indikátorů, zdroj ČSÚ.³¹

Výrobní PMI České republiky od S&P Global
Index, s.o., >50 = zlepšení m/m



Sběr dat: 12. - 20. listopadu 2025.

Zdroje: S&P Global PMI. ©2025 S&P Global.

Přehledový graf PMI. Zdroj S&P Global.³²

²⁹ Konjunkturální průzkumy - prosinec 2025, ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/konjunkturální-pruzkumy-prosinec-2025>

³⁰ Pokles nových zakázek v listopadu zmírňuje vzhledem k obnovenému růstu zakázek ze zahraničí. Dostupné z: www.pmi.spglobal.com/Public/Home/PressRelease/c458276f524b4fd6a9c279b3776b0cd7

³¹ Ibidem.

6.10.1.2. HRUBÝ DOMÁCÍ PRODUKT A JEHO VÝVOJ

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 uváděly odhad zrychlení růstu české ekonomiky mezi 2,0-2,5%.³³ V průběhu roku 2025 pokračovalo oživování hospodářské aktivity; ve 2. čtvrtletí 2025 vykázal ČSÚ meziroční růst HDP o 2,6 % a mezikvartální růst o 0,4 %, a ve 3. čtvrtletí 2025 následně meziroční růst o 2,8 % a mezikvartální růst o 0,8 %. Meziroční růst HDP byl podpořen jak domácí, tak zahraniční poptávkou. Nejvíce přispěly výdaje na konečnou spotřebu domácností.³⁴ Spotřeba domácností se zvýšila v důsledku nižší míry úspor, zatímco vládní spotřební výdaje rostly především v ústředních institucích. Investice do fixního kapitálu zůstaly beze změny, avšak celková tvorba hrubého kapitálu byla podpořena doplňováním zásob.³⁵

Přehled hlavních ukazatelů		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2025	2026
							Aktuální predikce		Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mln. Kč, b.c.</i>	5 828	6 308	7 050	7 660	8 057	8 510	8 940	8 454	8 832
	<i>růst v %, b.c.</i>	-1,0	8,2	11,8	8,6	5,2	5,6	5,1	4,9	4,5
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	-5,3	4,0	2,8	0,0	1,2	2,4	2,2	2,1	2,0
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	-6,4	4,2	0,5	-2,6	2,4	3,1	3,0	3,0	2,9
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	4,1	1,5	0,4	3,2	3,2	2,1	1,6	1,9	1,4
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	-4,8	6,7	6,3	4,2	-2,8	0,2	3,0	0,1	2,9
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,6	-2,8	-0,3	2,6	0,7	-0,4	-0,3	-0,4	-0,5
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-1,2	2,8	1,2	-3,0	-0,5	0,9	0,0	0,7	0,1

Přehledová tabulka HDP a jeho složek. Zdroj Ministerstvo financí České republiky.³⁶

³³ MAKRO, Měsíční strategie – dluhopisy a měny, Pokles sazeb pomůže ekonomikám. Ekonomické a strategické analýzy, prosinec 2024, Česká spořitelna. Dostupné z: <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1df0e3798e17cea27225804608900d7d825f04e27YWjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydgR9Gp1g0JVTWFF6Oiko3UeZtC3DXZGJTP6sw4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6QOIlkwQmvrGveAXdybiE9jWL1kitsmKZkrjNT9%2BaxZPGM1MOVwFjk0EEoVMKEGcX%2FEhR64QmmZnxaT5t2CcXIPOfOPxNy8s25DMrn8jirUEqZJw67lm57GmyAnVVdl96qcD24Di5EkXYeWjopykD0SjL22clQC0uBytdqEl4rs0ux5x%2BWkL1jVfZmfmqUboXZ7I9iTcpw>

³⁴ Tvorba a užití HDP - 3. čtvrtletí 2025, ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-3-ctvrtleti-2025>

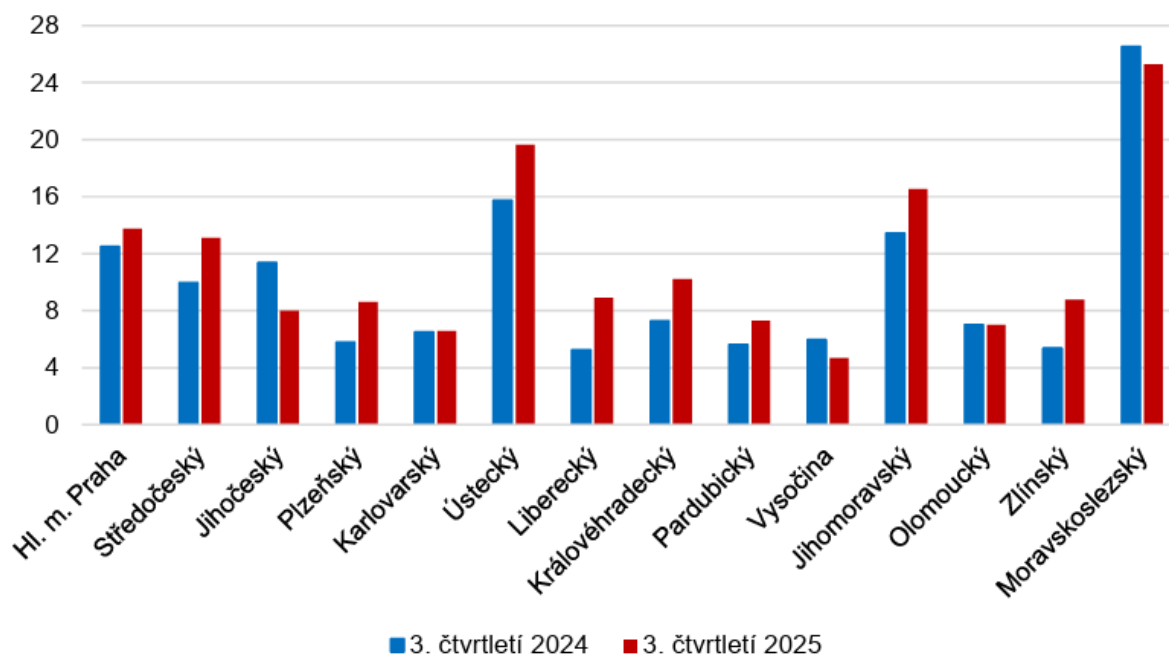
³⁵ Makroekonomická predikce - listopad 2025, Ministerstvo financí České republiky. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>

³⁶ Makroekonomická predikce - listopad 2025, Ministerstvo financí České republiky. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>

6.10.1.3. TRH PRÁCE ČESKÉ REPUBLIKY

V říjnu 2025 činila obecná míra nezaměstnanosti 3,2%, a zaměstnanost zůstávala vysoká zejména v sektoru služeb a veřejných odvětví.³⁷ Současně se však v některých průmyslově orientovaných segmentech projevuje slabší zahraniční poptávka, což může vést k obezřetnějším náborům a omezení mzdové dynamiky v exportně navázaných odvětvích. Poptávka po práci ve službách a stavebnictví zůstává silná a pomáhá snižovat dopady problémů v některých průmyslových odvětvích. Míra nezaměstnanosti by se tak měla zvyšovat jen mírně – v letošním roce v průměru na 2,7 % a v roce 2026 na 2,8 %.³⁸ Regionální rozdíly na trhu práce mohou ovlivňovat lokální kupní sílu i dostupnost pracovníků pro realizaci staveb, přičemž roste význam zahraniční pracovní síly. Trvale nízká nezaměstnanost zvyšuje tlak na mzdové náklady ve stavebnictví a u subdodavatelů.

Graf 5: Počet nezaměstnaných v krajích ČR (v tis.)



Přehledový graf trhu práce ČR. Zdroj: ČSÚ.³⁹

³⁷ Míry zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity - říjen 2025, ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-rijen-2025>

³⁸ Makroekonomická predikce - listopad 2025, Ministerstvo financí České republiky. dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>

³⁹ Zaměstnanost a nezaměstnanost v ČR podle výsledků Výběrového šetření pracovních sil – 3. čtvrtletí 2025, ČSÚ. Dostupné z: https://csu.gov.cz/docs/107508/ccde308a-990f-e86d-d99d-0a187598718e/czam111825_analyza.pdf?version=2.0

6.10.1.4. INFLACE

Vývoj inflace zůstává ve střednědobém horizontu obtížně predikovatelný, zejména s ohledem na možné cenové šoky v oblasti energií, geopolitická rizika a vývoj mezd. Po mimořádně vysoké inflaci v letech 2022–2023 došlo v roce 2024 ke stabilizaci cenového růstu. Očekávalo se, že v závěru roku 2025 inflace zůstane lehce nad 2 %. V roce 2025 se inflace držela poblíž inflačního cíle. Podle ČSÚ činila průměrná míra inflace za rok 2025 2,5 % a prosincová meziroční inflace 2,1 %. Pro rok 2026 se predikuje inflace pohybující se okolo hodnoty 2,2 %⁴⁰. Ve směru cenového růstu budou pravděpodobně i nadále působit ceny služeb, k jejichž růstu přispívá příznivá situace na trhu práce. Opačným směrem bude působit měnová politika ČNB, která pravděpodobně zůstane restriktivní, vzhledem k vysoké míře inflace v předchozích letech. Lze predikovat zvýšenou nejistotu ve vývoji cen potravin a energií, která je obousměrná. U stavebnictví po výrazné inflaci z posledních let již ceny nerostou tak rychle.



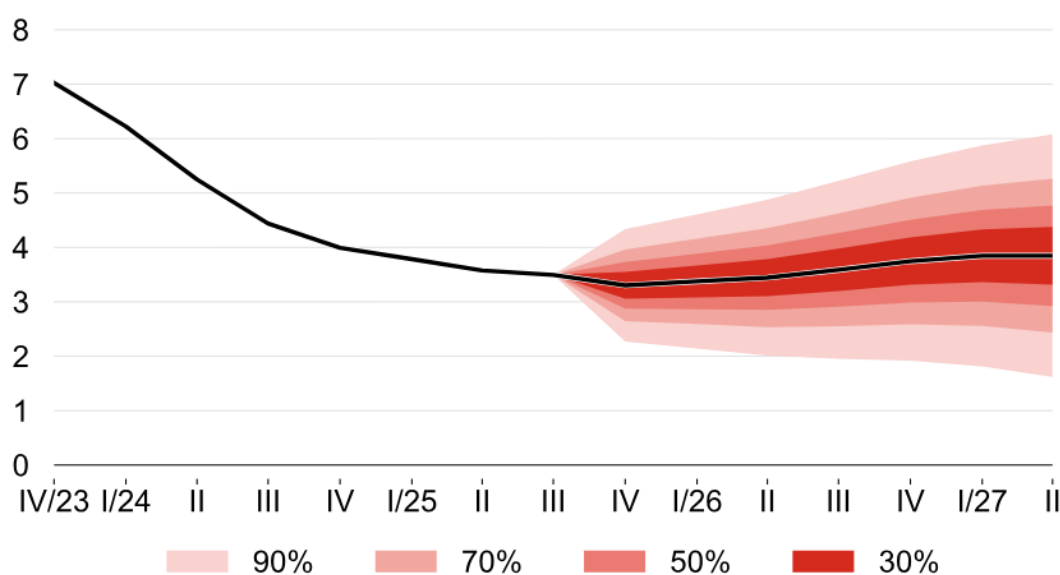
Přehledový graf inflace. Zdroj: ČSÚ.⁴¹

⁴⁰ Zpráva o měnové politice podzim 2025, ČNB. Dostupné z: www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2025/podzim_2025/download/zomp_2025_podzim.pdf

⁴¹ Inflace, spotřebitelské ceny, ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/inflace-spotrebitelske-ceny?pocet=10&start=0&podskupiny=012&razeni=-datumVydani#grafy>

6.10.1.5. ČNB A ÚROKOVÉ SAZBY

ČNB v průběhu roku 2024 a 2025 postupně snižovala své úrokové sazby v návaznosti na pokles inflace. Dvoutýdenní repo sazba se z úrovně 6,75 % (leden 2024) snížila na 4,00 % (listopad 2024) a následně na 3,50 % (květen 2025), kde setrvává i k datu vydání prospektu.⁴² 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. Pro konec roku 2025 se predikovala repo sazba na 3,25 %, avšak Bankovní rada ČNB na svém jednání dne 18.12. 2025 ponechala úrokové sazby na stávající úrovni **3,5 %**.⁴³ V návaznosti na tento vývoj se prostor pro další výraznější uvolňování měnové politiky zúžil, zejména s ohledem na přetrvávající nejistoty výhledu inflace (mj. vývoj mezd, cen ve službách a vnější cenové šoky), což se i promítalo do opatrnějšího nastavení měnové politiky a stability základních sazeb v druhé polovině roku 2025. Nejistota plyne ze zahraničního vývoje a z cen energií a potravin, které mohou významněji ovlivnit inflaci, což se v měnověpolitickém rozhodování ČNB promítá. S prognózou je konzistentní přibližná stabilita krátkodobých tržních úrokových sazeb v následujících čtvrtletích roku 2026 a poté jejich pozvolný nárůst v roce 2027.



Přehledový graf úrokové sazby 3M PRIBOR (%). Zdroj: ČNB.⁴⁴

⁴² Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? Měnová politika, ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

⁴³ Rozhodnutí bankovní rady. ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1766064600000/>

⁴⁴ Prognóza ČNB – podzim 2025, ČNB. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/#:~:text=pohybovat%20nad%20%20%25.-%C3%A9%20sazby%203M%20PRIBOR%20\(%25\),-S%20progn%C3%B3zu%20je](https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/#:~:text=pohybovat%20nad%20%20%25.-%C3%A9%20sazby%203M%20PRIBOR%20(%25),-S%20progn%C3%B3zu%20je)

6.10.2 TRENDY V OBLASTI REZIDENČNÍHO DEVELOPMENTU ČESKÉ REPUBLIKY

Obecně lze konstatovat, že nemovitostní trh (včetně rezidenčního developmentu) je nadále ovlivňován dozvuky pandemie COVID-19 a pokračujícím ozbrojeným konfliktem na Ukrajině, zejména prostřednictvím cenových šoků, zvýšené nejistoty a proměnlivých nákladů energií a vstupů. Současně však došlo k makroekonomické stabilizaci oproti období mimořádně vysoké inflace, což se postupně promítlo do obnovení části odložené poptávky po bydlení. Externí riziko nadále představuje slabší výkonnost klíčových exportních trhů (zejména Německa), byť dopady do domácí poptávky po bydlení mohou být časově zpožděné.

Útlum poptávky v předchozích letech byl dán kombinací poklesu reálných mezd, vysoké inflace a restriktivní měnové politiky, která se promítla do zvýšení nákladů hypotečního i developerského financování. Následně se potvrdil scénář oživení, kdy růst cen rezidenčních nemovitostí v roce 2024 obnovil dynamiku zejména ve větších městech. Růstový trend se u nových bytů v Praze projevil i v nabídce developerů: Deloitte Develop Index uvádí průměrnou nabídkovou cenu 171 700 Kč/m² (včetně DPH) a mezikvartální zvýšení o 1,3 %, přičemž ve sledovaném období bylo v nabídce 8 331 volných bytů ve 313 projektech. Uvedené údaje podporují závěr, že obnovená poptávka se – při strukturálně omezené nabídce ve velkých centrech – nadále promítá do cen.⁴⁵

Aktuální nabídka developerů v průběhu sledovaného období

Mezikvartální změna v nabídce developerů



Aktuální nabídka developerů je konci roku 2025. Zdroj: Deloitte.⁴⁶

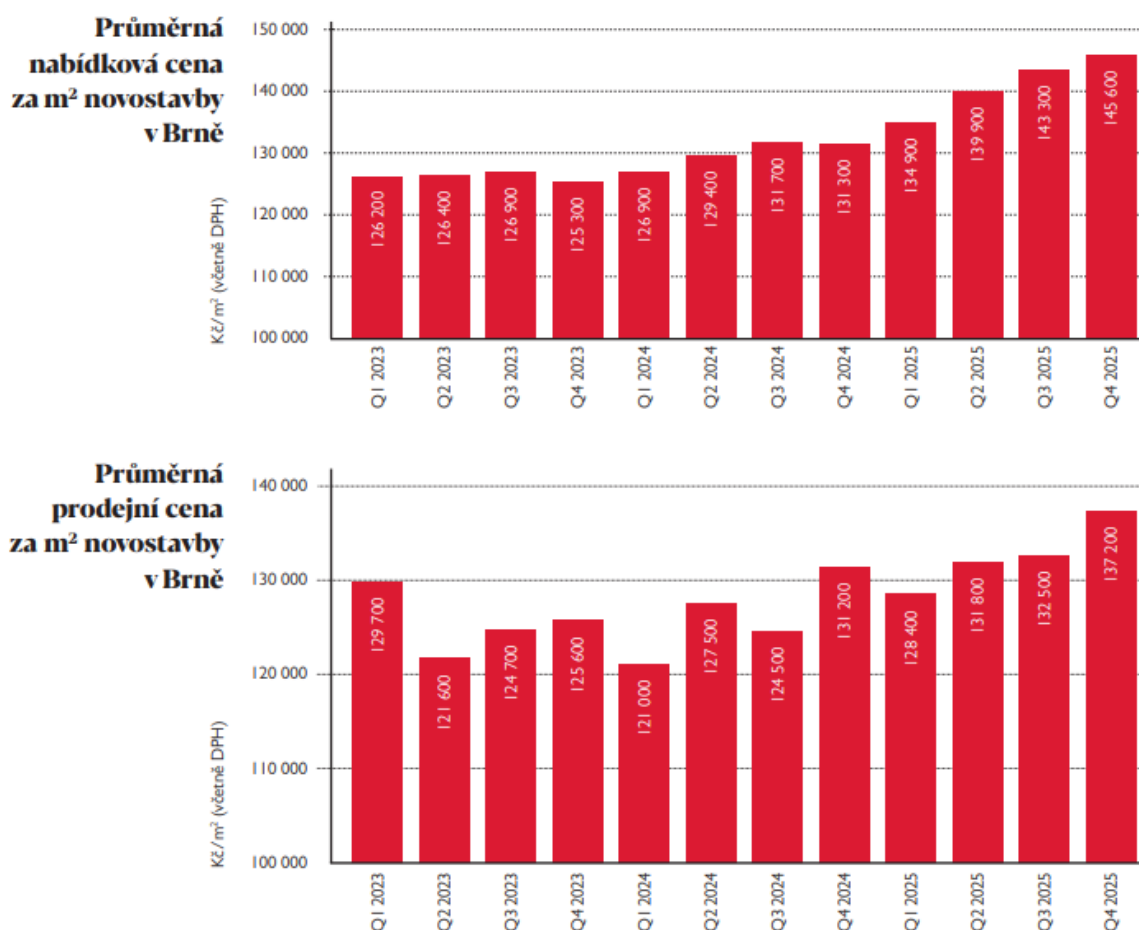
K oživení poptávky přispělo uvolnění měnových podmínek: dvoutýdenní repo sazba ČNB byla snížena na 3,50 % a na této úrovni setrvává. Pokles repo sazby se projevil také poklesem průměrné výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Podle Swiss Life Hypoindexu na hypotečním trhu se to projevilo stabilizací průměrných nabídkových sazeb na úrovni těsně pod 5 % (Swiss Life Hypoindex uvádí závěr

⁴⁵ Nabídkové ceny nových bytů v Praze, Deloitte Develop Index. Dostupné z: <https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/cz-sk/cs/docs/services/financial-advisory/real-estate/develop-index/2025-q3-cz-develop-index.pdf>

⁴⁶ Ibidem.

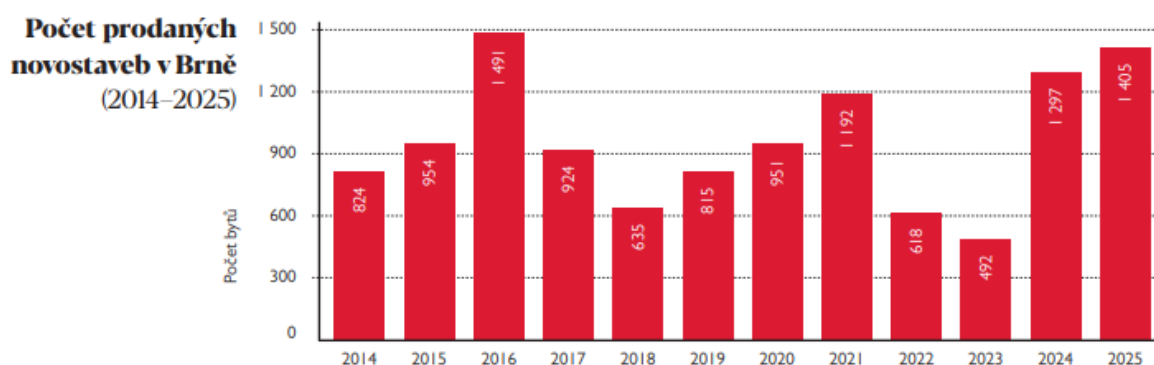
roku na 4,91 %).⁴⁷ Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že český nemovitostní trh v oblasti rezidenčních projektů prochází predikovaným oživením, což potvrzují také data společnosti TRIKAYA o vývoji brněnského realitního trhu, dle kterých je znatelný výrazný nárůst počtu prodaných bytových jednotek oproti roku 2024 i pozvolný nárůst cen za metr čtvereční v novostavbách.

Z dat společnosti TRIKAYA vyplývá, že vývoj realitního trhu v Brně vykazoval během roku 2025 pozvolný růst ceny a kopíruje tak celostátní trend. Podle kvartální analýzy TRIKAYA byl brněnský trh novostaveb v posledním uzavřeném roce jeden z nejsilnějších za poslední téměř dekádu: prodalo se 1 405 nových bytů (oproti 1 298 v roce 2024 a 492 v roce 2023) a průměrná nabídková cena ve 4. čtvrtletí přesáhla 145 tis. Kč/m² (konkrétně 145 563 Kč/m²), přičemž průměrná nabídková cena jednotky činila cca 8,86 mil. Kč. Současně TRIKAYA uvádí průměrnou prodejní cenu ve 4. čtvrtletí 137 200 Kč/m² a meziroční růst nabídkových cen ve 4. čtvrtletí o 11 %. Z uvedeného plyne, že oživení trhu se neomezuje pouze na Prahu, přičemž cenový růst je v regionech částečně tlumen strukturou nabídky a preferencí menších dispozic.⁴⁸



⁴⁷ Swiss Life Hypoindex prosinec 2025 Hypotéky dál přešlapují na místě. Rok končí na 4,91 %. Swiss Life. Dostupné z: <https://www.swisslifeselect.cz/cs/home/pro-media/tiskove-zpravy/urokove-sazby-hypotek-letos-klesly-jen-o-ti-desetiny-procentniho.html>

⁴⁸ Kvartální analýza ze dne 19. 1. 2026. Trikaya. Dostupné z: <https://analyzy.trikaya.cz/>



Přehledové grafy analýzy brněnských novostaveb. Zdroj: Trikaya.⁴⁹

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

Stavební produkce v České republice po slabším období zřetelně přešla do fáze oživení, přičemž dynamika růstu se v posledních dostupných údajích udržuje již více měsíců v řadě. V předchozím roce byla stavební produkce ve stálých cenách meziročně nižší, pokles se však koncentroval zejména do pozemního stavitelství, zatímco inženýrské stavitelství vykazovalo relativně odolnější vývoj. V navazujícím období se růst produkce obnovil jak u výstavby budov, tak u inženýrských staveb. Meziročně bylo zahájeno o 20,8 % bytů více, dokončeno bylo o 4,4 % bytů více.⁵⁰ Předpokládaný růst HDP v roce 2025 se na stavební produkci projevil kladně. Stejným směrem působilo další uvolnění měnové politiky a pozvolné snižování repo sazby.

Indikátory důvěry ve stavebnictví v posledních průzkumech naznačují relativně příznivější náladu ve srovnání s částí ostatních odvětví, byť podnikatelské vyhlídky zůstávají citlivé na úroveň poptávky a na kapacitní omezení.⁵¹ K vývoji stavební aktivity je třeba současně hodnotit i strukturu zakázek a povolovací bázi. U stavebních podniků je v posledních dostupných souhrnech patrné, že počet nově uzavíraných zakázek může meziročně klesat, avšak jejich celková hodnota roste, což naznačuje posun k objemově větším (a finančně náročnějším) projektům.⁵²

V posledních obdobích došlo k řadě legislativních a implementačních kroků spojených se stavebním řízením a digitalizací, včetně prodloužení přechodných režimů. V rovině faktické je vhodné vycházet z toho, že digitalizace veřejné správy v ČR není v řadě agend plně dokončena, a v případě zpoždění či

⁴⁹ Ibidem.

⁵⁰ Stavebnictví - listopad 2025, ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/stavebnictvi-listopad-2025/>

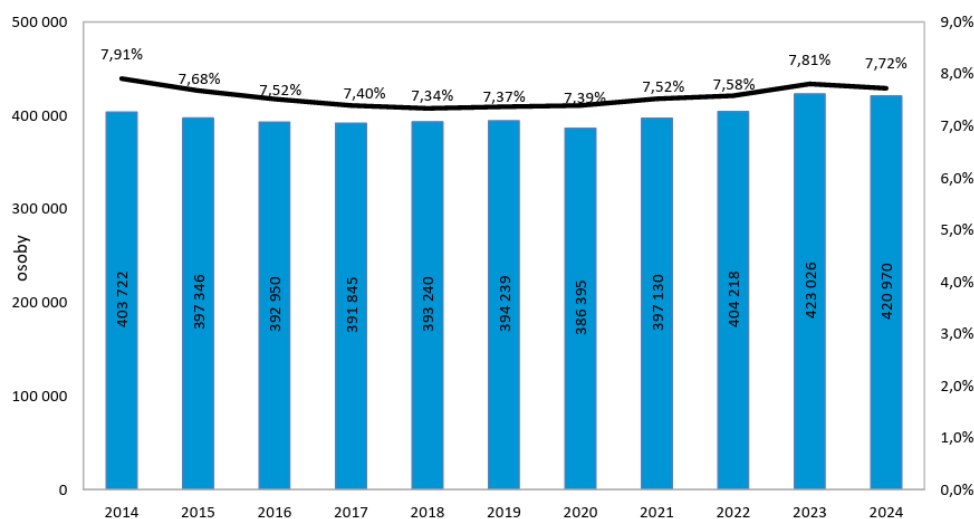
⁵¹ Konjunkturální průzkumy - prosinec 2025, ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/konjunkturální-pruzkumy-prosinec-2025/>

⁵² Stavební produkce v 1. pololetí 2025 vzrostla o 8,5 %, Rychlé informace od ČSÚ. Dostupné z: https://csu.gov.cz/docs/107532/889637fb-6424-8d77-c851-689422790cc2/csta080625_komentar.pdf

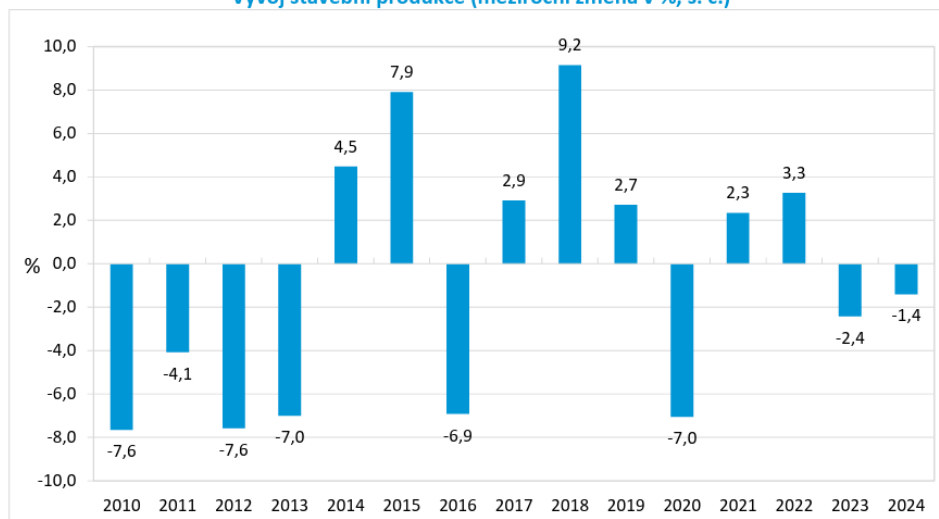
nejednotné praxe může docházet k prodlužování přípravných fází projektů, k posunům harmonogramů a sekundárně i k nárůstu souvisejících nákladů.⁵³

Z hlediska zaměstnanosti lze stavebnictví hodnotit jako sektor s dlouhodobě významným podílem na zaměstnanosti, přičemž poslední souhrnné materiály veřejné správy potvrzují spíše stabilizovaný (jen mírně klesající) vývoj zaměstnanosti. Pro tržní praxi je však klíčové, že dostupnost pracovních sil nemusí odpovídat cyklickému oživení – tzn. i při růstu zakázek může docházet k prodlužování realizace a tlaku na růst mezd v nedostatkových profesích. Tyto faktory mohou zvyšovat nákladovou bázi stavebních projektů a promítat se do marží dodavatelů i developerů.⁵⁴

Zaměstnanost (osoby) a podíl zaměstnaných osob ve stavebnictví v ekonomice dle národních účtů



Vývoj stavební produkce (meziroční změna v %, s. c.)



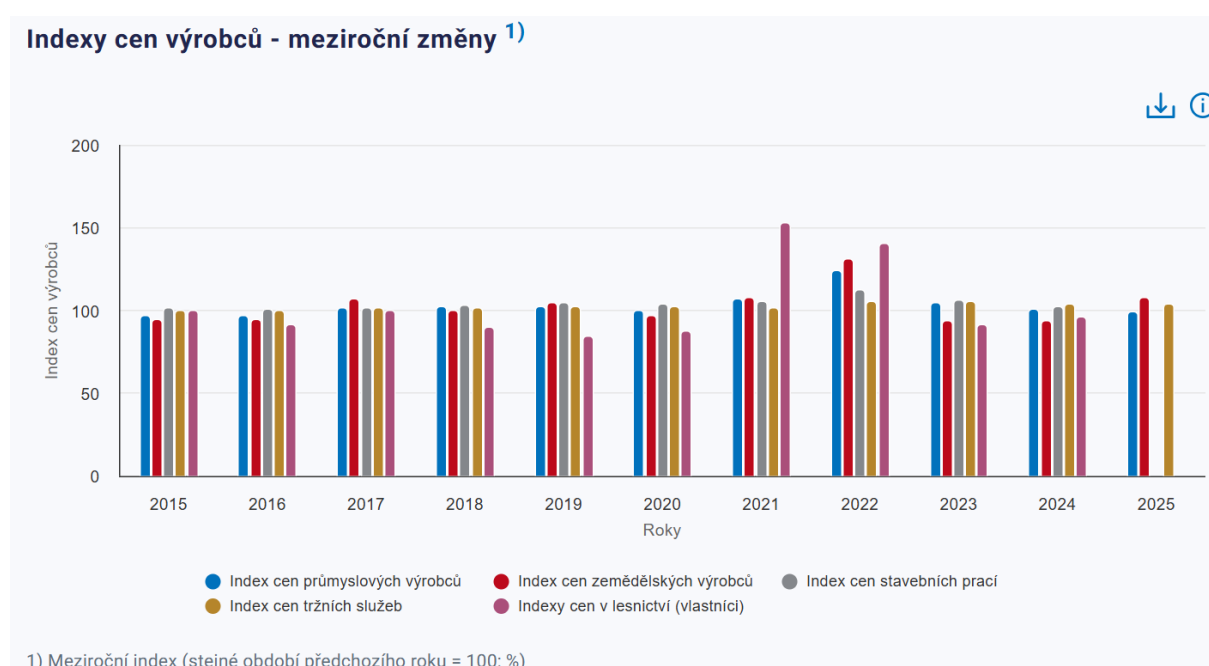
Přehledové grafy v oboru stavebnictví. Zdroj: Ministerstvo financí České republiky.⁵⁵

⁵³ ČKAIT: Problémy stavebnictví nevyřeší návrat k původnímu zákonu. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/ckait-problemy-stavebnictvi-nevyresi-navrat-k-puvodnimu-zakonu/>

⁵⁴ Stavebnictví České republiky 2025. Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dostupné z: https://mpo.gov.cz/assets/cz/stavebnictvi-a-suroviny/informace-z-odvetvi/2025/11/Stavebnictvi-2025_1.pdf?

⁵⁵ Ibidem.

V cenovém vývoji stavebnictví po mimořádných nárůstech z předchozích let došlo k určitému zvolnění, nicméně nákladové tlaky nezmizely. Podle údajů ČSÚ se ceny stavebních prací v průměru za celý předchozí rok zvýšily zhruba o dvě procenta, zatímco v navazujícím roce růst opět zrychlil na přibližně tři procenta; materiálové vstupy spotřebovávané ve stavebnictví po předchozím poklesu přešly zpět do růstu.⁵⁶ Krátkodobě lze zároveň pozorovat, že meziroční dynamika materiálových vstupů i stavebních prací může v jednotlivých měsících kolísat, a to v návaznosti na komoditní ceny, energie a kapacitní situaci dodavatelských řetězců. Pro výhled je určující zejména vývoj světové poptávky a cen energií; u energeticky náročných materiálů nelze vyloučit setrvání zvýšené cenové hladiny i při jinak mírné inflaci.



Přehledový graf indexu cen výrobců. Zdroj: ČSÚ.⁵⁷

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 došlo k výraznějšímu ochlazení světové ekonomiky, je možné očekávat tlak na pokles cen některých komoditních vstupů, zatímco při rychlejším oživení a růstu investiční poptávky lze naopak očekávat jejich zdražování. Ceny stavebních materiálů, jejichž výroba je energeticky náročná (jako jsou betonové nebo cementové výrobky, keramika, sklo, cihly), zůstanou

⁵⁶ Indexy cen výrobců - prosinec 2025. ČSÚ. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2025?>

⁵⁷ Ibidem.

s aktuálními vyššími ceny energií (ve srovnání s obdobím před energetickou krizí) zvýšené. Jejich výraznější pokles by přišel až po déletrvajícím slabé poptávce.

Cena stavebních prací bude současně odvislá od situace na trhu práce ve stavebnictví a od vývoje nákladů materiálových vstupů. Výraznější změny na trhu práce neočekáváme, stejně jako usuzujeme na růst světové ekonomiky. Za těchto okolností je namíste vycházet z předpokladu spíše pozvolného růstu cen stavebních prací, a to s rizikem krátkodobých výkyvů v návaznosti na komodity, energie a kapacitní situaci dodavatelských řetězců.

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 Emitenta:

<u>Iméno:</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>	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, Česká republika

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 - 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
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
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
STOIX investiční zprostředkovatel s.r.o.	092 81 959	člen dozorčí rady
FIPOX Capital s.r.o.	116 55 615	jednatel
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	člen dozorčí rady
DOMOPLAN - Karosa 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
MyResorts (BALI) s.r.o.	108 80 879	jednatel
BRIXS 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
THIERRA a.s.	171 42 539	člen správní rady
DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.	176 13 221	jednatel
MyResorts a.s.	190 88 621	jednatel
STOIX s.r.o.	174 00 392	jednatel
DPD Komerce I. s.r.o.	191 34 975	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)
FIPOX a.s.	109 58 479	100,0 % (akcií)
DOMOPLAN SPV VIII. s.r.o.	095 92 717	100,0 % (obchodní podíl)
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 nedodrжуje 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 nedodrжуje 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.

Finanční údaje za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 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 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

6.14.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent vyhotovil ke dni 30. června 2025 mezitímní účetní závěrku za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025. Finanční údaje vyplývající z této mezitímní 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 mezitímní 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. května 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
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.	10958479	Smlouva o postoupení pohledávek	40.000.000,- 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
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	změna doby plnění
31.03.2025	DOMOPLAN SICAV, a.s.	05670047	Smlouva o postoupení pohledávky	1.983.957,64,- EUR
30.09.2025	DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	10880887	Smlouva o dílo	252.000.000,- Kč
02.06.2025	PVS Monolit s.r.o.	24310611	Smlouva o dílo - monolit	21.499.173,18,- Kč
07.03.2025	THIERRA Construction s.r.o.	17399629	Smlouva o dílo vč. dodatku č.1	125.000.000,- Kč
01.07.2025	DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	07742797	Smlouva o dílo	494.055.000,- Kč
10.04.2025	DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	09254081	Smlouva o dílo	105.000.000,- Kč
07.03.2025	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	15546071	Smlouva o dílo	125.000.000,- 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-3-ctvrtleti-2025>
- <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2025>
- <https://www.focuson.cz/ukrajinci-jsou-pracovitejsi-bez-nich-bychom-nepostavili-jediny-bytovy-dum-rika-sef-stavebni-firmy/>
- <https://www.novinky.cz/clanek/ekonomika-vsichni-ukrajinci-pryc-cesko-by-zazilo-otres-jako-dlouho-ne-40523416>
- <https://www.ecb.europa.eu/press/financial-stability-publications/fsr/html/ecb.fsr202505-0cde5244f6.en.html>
- <https://www.reuters.com/business/eu-extends-tariff-suspension-1098-bln-us-imports-six-months-2026-02-06/>
- <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://csu.gov.cz/inflace-spotrebitelske-ceny?pocet=10&start=0&podskupiny=012&razeni=-datumVydani#grafy>
- <https://mfcr.cz/cs/rozpocetovapolitika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025>
- www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/gev/gev_2025/gev_2025_10.pdf
- https://www.cdcp.cz/images/dokumenty/cenik_cdcpcdcp_cenik_01032021.pdf

- <https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP leden 2026.pdf>
- <https://www.swisslifeselect.cz/cs/home/pro-media/tiskove-zpravy/urokove-sazby-hypotek-letos-klesly-jen-o-ti-desetiny-procentniho.html>
- https://csu.gov.cz/docs/107508/ccde308a-990f-e86d-d99d-0a187598718e/czam111825_analyza.pdf?version=2.0
- www.pmi.spglobal.com/Public/Home/PressRelease/c458276f524b4fd6a9c279b3776b0cd7
- <https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/cz-sk/cs/docs/services/financial-advisory/real-estate/develop-index/2025-q3-cz-develop-index.pdf>
- <https://analyzy.trikaya.cz/>
- <https://analyzy.trikaya.cz/media/2025/04/Trikaya-Q4-2025-analyza.pdf>
- <https://research.erste-group.com/ERSTE/external/download?q=1df0e3798e17cea27225804608900d7d825f04e27YWJjZGVmMDEyMzQ1Njc4OZakmPGwydgR9Gp1g0JVTWFF6OIko3UeZtC3DXZGBITP6sw4KXY5vw76fa1e3YfkAag%2B2wUc8yx5MgldV8xIxRvME3H7%2FI6QOIlOJkwQmvrgVeAXdybiE9jWL1kitsmKZkrjNT9%2BaxZPGM1MOVwFjk0EEoVMkEGcX%2FEEdhR64OmmZnxaT5t2CcXIPOfOPxNy8s25DMrn8jrrUEqZJw67lm57GmyAnVVdl96qcD24Di5EkXYeWjopykD0SjL22clOG0uBytdqEl4rs0ux5x%2BWkL1jVfZmfmqUboXZ7I9iTcpw>
- <https://csu.gov.cz/rychle-informace/stavebnictvi-listopad-2025>
- www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2025/podzim_2025/download/zomp_2025_podzim.pdf
- <https://csu.gov.cz/rychle-informace/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivita-rijen-2025>
- <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-3-ctvrtleti-2025>
- <https://www.domoplan.eu/cs/projekt/rezidence-na-marianske-cestce-7dWmU0?origin=prodej>
- <https://www.businessinfo.cz/clanky/ckait-problemy-stavebnictvi-nevyresi-navrat-k-puvodnimu-zakonu/>
- <https://csu.gov.cz/rychle-informace/konjunkturalni-pruzkumy-prosinec-2025>
- https://csu.gov.cz/docs/107532/889637fb-6424-8d77-c851-689422790cc2/csta080625_komentar.pdf
- https://mpo.gov.cz/assets/cz/stavebnictvi-a-suroviny/informace-z-odvetvi/2025/11/Stavebnictvi-2025_1.pdf

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 budou dostupné 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
Řádná účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 31. prosince 2024 (na stranách 42–64), a to včetně zprávy auditora (na str. 39–41):	https://www.domoplan.eu/uplItems/files/001/ucetni_uzaverka_za_rok_2024_domoplan_a_s_OCR.pdf
Mezitimní účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 30. června 2025:	https://www.domoplan.eu/uplItems/files/001/mezitimni_ucetni_uzaverka_za_rok_2025_domoplan_a_s_0002.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 EMITENTOVÍ

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, nesměruje-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

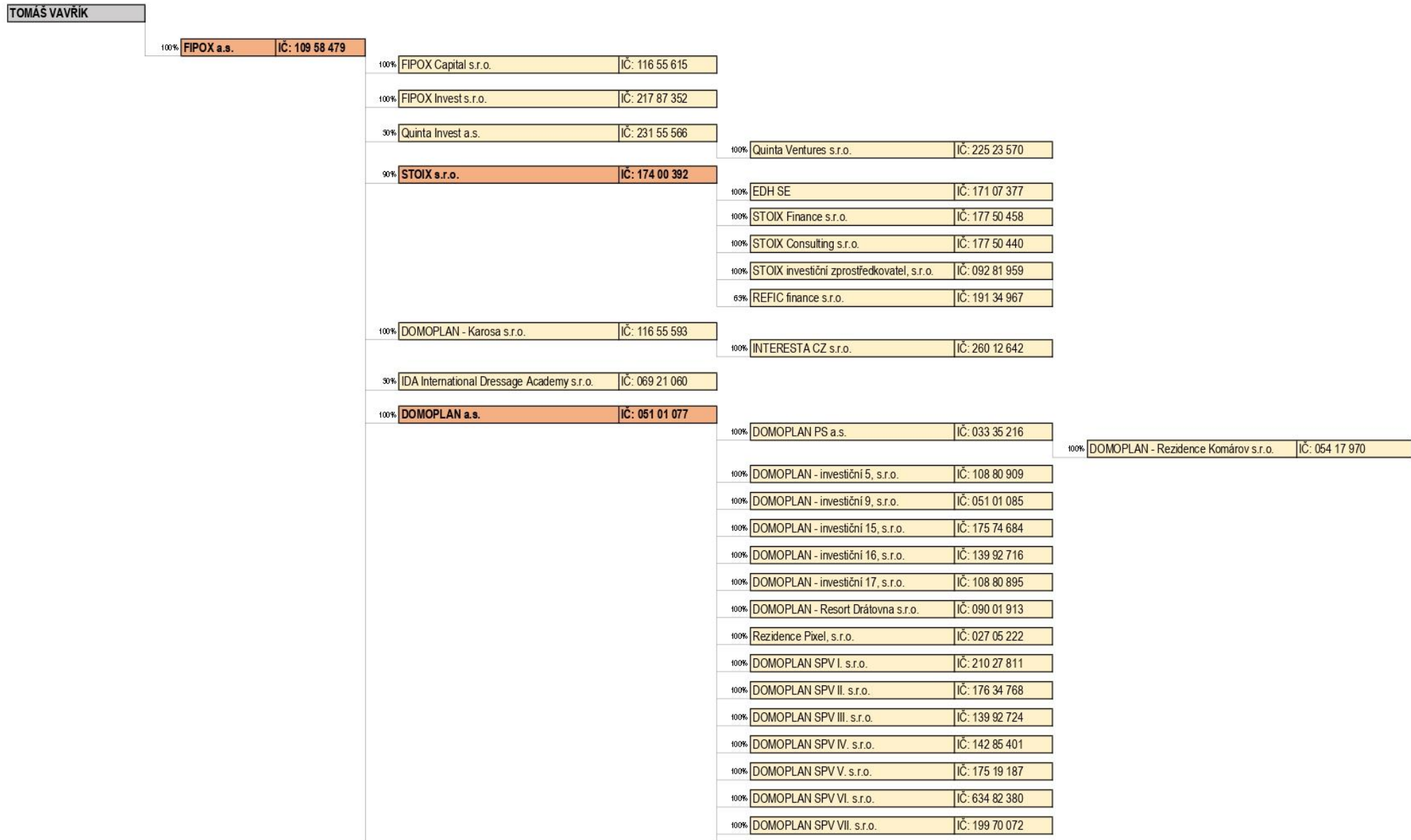
Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

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:



	100%	DOMOPLAN HR d.o.o.	OIB: 21275834956	
	100%	DOMOPLAN d.o.o.	MB: 21699268	
	99,23%	ARBOLEDA Beograd d.o.o.	MB: 21815462	
100%		MyResorts a.s.	IČ: 190 88 621	
	90%	MyResorts (BALI) s.r.o.	IČ: 108 80 879	
	99,90%	MyResorts Bali Group	4025122051106930	
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	
	93%	THIERRA Construction s.r.o.	IČ: 173 99 629	
	100%	THIERRA Assets s.r.o.	IČ: 173 99 599	
	100%	THIERRA SPV I. s.r.o.	IČ: 175 19 195	
	100%	THIERRA SPV II. s.r.o.	IČ: 199 70 331	
	100%	THIERRA SPV III. s.r.o.	IČ: 196 28 757	
	100%	ALGLAS s.r.o.	IČ: 049 29 292	
	100%	ALGLAS SK	IČ: 529 33 971	
90%		QPD s.r.o.	IČ: 193 00 948	
100%		SENFIELD a.s.	IČ: 197 98 091	
100%		Clean Energy Fund, 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	