

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.
ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen dne 12. srpna 2024 společností **DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.**, se sídlem Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683 (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 **3.750.000.000 Kč** (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let. Za splnění závazků Emitenta plynoucích z Dluhopisů v případě jeho selhání se zavázala prostřednictvím ručitelského prohlášení (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) mateřská společnost Emitenta DRFG Investment Group a.s., se sídlem Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8899 (dále také „**DRFG Investment Group a.s.**“ nebo „**Mateřská společnost**“ nebo „**Ručitel**“). Úplné znění Ručitelského prohlášení je uvedeno v čl. 7.9 tohoto Základního prospektu a na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

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

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

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

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

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice a Slovenské republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky, případně Slovenské republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů z dluhopisů (blíže viz kap. Zdanění v České republice a Zdanění ve Slovenské republice).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 24. září 2024.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/109553/CNB/650 ke sp.zn. S-Sp-2024/00254/CNB/653 ze dne 25. září 2024, které nabylo právní moci dne 27. září 2024. ČNB je příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu dle Nařízení o prospektu. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. V souvislosti s veřejnou nabídkou ve Slovenské republice budou Základní prospekt a příslušné Konečné podmínky přeloženy do slovenského jazyka a společně s potvrzením ČNB o schválení Základního prospektu notifikovány Národní bance Slovenska.

Tento Základní prospekt pozbude platnosti po uplynutí dvanácti měsíců od právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu, tj. dne 27. září 2025. Emitent upozorňuje investory, že povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá zejména Emitent. Pohledávky z Dluhopisů jsou zajištěny Ručitelským prohlášením Ručitele.

Informace obsažené v kapitolách VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ, Zdanění v České republice a Zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné 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 jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení, či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální

investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

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

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

Informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v Základním prospektu, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB, ledaže jde o informace začleněné do Základního prospektu formou odkazu (srov. kap. 8 tohoto Základního prospektu).

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

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

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

OBSAH PROSPEKTU

1.	OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU.....	7
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY	8
2.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	9
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	38
3.	PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ.....	45
3.1	PODMÍNKY NABÍDKY	45
3.2	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	45
4.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	47
4.1	OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ.....	48
4.2	DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ.....	50
4.3	STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ	50
4.4	PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA	51
4.5	VÝNOS	53
4.6	SPLACENÍ DLUHOPISŮ.....	55
4.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	57
4.8	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	60
4.9	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE.....	63
4.10	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ.....	63
4.11	PROMLČENÍ.....	65
4.12	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT	65
4.13	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	66
4.14	OZNÁMENÍ	70
4.15	ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK.....	70
4.16	DEFINICE	70
5.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	73
6.	INFORMACE O EMITENTOVÍ	85
6.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	85
6.2	SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	85
6.3	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	85
6.4	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	85
6.5	RIZIKOVÉ FAKTORY.....	87
6.6	ÚDAJE O EMITENTOVÍ	87
6.7	PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	88
6.8	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	100
6.9	INFORMACE O TRENDECH.....	107
6.10	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	132
6.11	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	132
6.12	Hlavní společníci	133
6.13	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A O ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	134
6.14	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	134
6.15	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	135
6.16	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	135
6.17	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	137
7.	ZÁRUKY.....	138
7.1	CHARAKTERISTIKA ZÁRUKY	138
7.2	ROZSAH ZÁRUKY.....	138
7.3	ÚDAJE O RUČITELI	138
7.4	FINANČNÍ ÚDAJE O RUČITELI A DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	141

7.5	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ RUČITELE	149
7.6	VÝZNAMNÉ SMLOUVY RUČITELE	149
7.7	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ RUČITELE	150
7.8	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY	150
7.9	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ	150
8.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	153
9.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	156
10.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	157
	ADRESY	158
	PŘÍLOHA Č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG ASSETS A.S. PODÍL K 31. SRPNU 2024.....	159
	PŘÍLOHA Č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 31. SRPNU 2024	164

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

Emitent:	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. , se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683
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:	3.7500.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v měně EUR.
Doba trvání Dluhopisového programu:	10 let od zřízení Dluhopisového programu, tj. ode dne 12. srpna 2024
Splatnost Dluhopisů:	Bude určena v Doplněku dluhopisového programu. Emitent může vydávat i Dluhopisy amortizované, u nichž je jmenovitá hodnota splácená po částech.
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK) nebo v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy budou zajištěny Ručitelem dle Ručitelského prohlášení uvedeného v čl. 7.9 tohoto Základního Prospektu.
Způsob stanovení výnosu:	Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Doplněku dluhopisového programu. Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů: <ul style="list-style-type: none"> (i) Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu. Úroková sazba může být v Doplněku dluhopisového programu určena pro každé výnosové období zvlášť; (ii) Variabilní úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny variabilní úrokovou sazbou, která bude pro jednotlivá výnosová období stanovena jako součet referenční sazby a marže. Referenční sazba a marže budou stanoveny v Doplněku dluhopisového programu. Jako referenční sazba může být použita sazba PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate) nebo sazba EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) nebo sazba 2T REPO (dvoutýdenní repo

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

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent rizikové faktory specifické jak pro něj, tak pro Ručitele a pro samotné Dluhopisy, které jsou významné pro přijetí investičního rozhodnutí a které jsou Emitentovi a Ručiteli známé ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Rizikové faktory Emitenta se týkají zejména jeho schopnosti vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů nebo jsou jinak významné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy. Rizikové faktory Ručitele se vztahují zejména k jeho schopnosti dostát závazkům plynoucím z Ručení. 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 známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepovažuje za podstatné.

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

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném

případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem Dluhopisů.

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

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Emitent je součástí skupiny DRFG („Skupina“), přičemž mateřskou společností Skupiny je společnost DRFG Investment Group a.s.. Obchodní společnost DRFG Investment Group a.s. vznikla v rámci procesu fúze splynutím zanikajících obchodních společností DRFG a.s., IČO 282 64 720, se sídlem Vinařská 460/3, 603 00 Brno – Pisárky (dále jen „**DRFG a.s.**“) a DRFG Telco 5G a.s., IČO 071 02 470, se sídlem Vinařská 460/3, 603 00 Brno – Pisárky (dále jen „**DRFG Telco 5G a.s.**“) jako nástupnická splynutím nově vzniklá společnost, na níž přešlo jmění výše uvedených zanikajících obchodních společností, a to vše dle projektu fúze splynutím ze dne 17. října 2023 schváleného valnou hromadou zanikajících společností dne 22. listopadu 2023 s rozhodným dnem fúze 1. července 2023. Do vzniku DRFG Investment Group a.s. byla Skupina organizačně rozdělena na tzv. hlavní část Skupiny s mateřskou DRFG a.s. a tzv. vedlejší část Skupiny s mateřskou DRFG DRFG Telco 5G a.s. Hlavní část Skupiny s mateřskou DRFG a.s. se zabývala podnikáním v oblasti realit a realitního developmentu, energetiky či administrativní podpory. Vedlejší část Skupiny byla tvořena společností DRFG Telco 5G a.s. a dceřinými společnostmi, tzv. telekomunikační divizí Skupiny, která byla tvořena společnostmi, které se zabývají podnikáním v odvětví telekomunikací (dále jen „**Telekomunikační divize**“). Mateřskou společností Telekomunikační divize byla společnost DRFG Telco 5G a.s. Po vzniku DRFG Investment Group a.s. tedy došlo ke splynutí hlavní a vedlejší částí Skupiny pod stejnou mateřskou společností. Přidružená část Skupiny je tvořena společností DRFG Assets a.s., IČO: 118 96 272, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „**DRFG Assets a.s.**“) a dceřinými společnostmi, které se zabývají realizací vybraných projektů Skupiny v realit a realitního developmentu (dále jen „**Přidružená část DRFG Assets**“). Z pohledu Emitenta a jeho hospodářské činnosti existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Emitenta, jeho budoucí hospodářské výsledky a jeho schopnost v budoucnu vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

2.1.1 Rizika vztahující se k podnikání Emitenta

2.1.1.1 Úvěrové riziko

Emitent je nově vzniklou společností (do obchodního rejstříku byl zapsán dne 12. srpna 2024), jejímž účelem je realizace Dluhopisového programu a následné poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině. Hlavní předpokládanou činností Emitenta tak bude poskytování financování společností ve Skupině (tedy vstupování do úvěrových vztahů v pozici věřitele), zejména společností uvedených v čl. 6.8.1.4, které se zabývají hlavními investičními činnostmi ve Skupině, a hlavním předpokládaným zdrojem příjmů Emitenta budou splátky úvěrů či zápůjček od společností ze Skupiny. S touto plánovanou činností Emitenta je spojeno úvěrové riziko, tj. riziko, že druhá strana příslušné transakce (jiná společnost ze Skupiny jako příjemce financování) nebude jednat podle ustanovení a podmínek uzavřené smlouvy o úvěru nebo zápůjčce (zejména že nesplní svůj závazek k vrácení úvěru nebo zápůjčky a zaplacení úroku), a tím způsobí Emitentovi finanční ztrátu. Ačkoli Emitent bude poskytovat financování z výtěžku Dluhopisů pouze v rámci Skupiny, ani za těchto okolností nemůže Emitent vyloučit, že některý příjemce financování nebude (z jakýchkoli důvodů) jednat dle uzavřené smlouvy a způsobí Emitentovi finanční ztrátu. V takovém případě by mohlo dojít k výpadku příjmů Emitenta, které Emitent plánuje použít na úhradu svých dluhů z Dluhopisů. Úvěrové riziko, kterému bude Emitent z podstaty své plánované činnosti vystaven, tak může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Tabulka níže zobrazuje auditovanou dluhopisovou expozici Skupiny k 31.12.2023 v tis. Kč. Ke konci roku 2023 vykazuje Skupina celkovou expozici 6 855 432 tis. Kč což představuje meziroční změnu o 561 589 tis. Kč. Z celkové expozice k 31.12.2023 je se splatností nad jeden rok 79,16 % z celkového objemu. Do jednoho roku je pak splatných 1 428 652 tis. Kč. Současně bylo z celkového objemu 89 % upsáno v rámci části Skupiny s mateřskou DRFG Investment Group a.s. Zbylých necelých 11 % bylo upsaných v v přidružené části Skupiny. Detail rozdělení ke dni 31.12.2023 na jednotlivé části Skupiny, tj. část Skupiny s mateřskou DRFG Investment Group a.s. a Přidruženou část DRFG Assets, emitenty a splatnosti jsou patrné z tabulky níže.

Název	IČ	12/22		12/23	
		Celkem	Celkem	<1 rok	>1 rok
DRFG Investment Group a.s.	28264720	1 194 400	946 400	156 600	789 800
DRFG Bond Investment s.r.o.	09986375	481 260	481 010	64 000	417 010
DRFG Financial Management a.s.	07030002	209 652	188 949	18 099	170 850
DRFG Invest Management a.s.	07030045	485 100	432 200	8 750	423 450
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	14341859	252 340	582 314	0	582 314
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	17807794	0	1 091 804	100 000	991 804
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	07029993	980 550	975 350	223 150	752 200
DRFG Real Estate Management a.s.	05207088	623 000	294 750	0	294 750
DRFG ProjectBond Investment I s.r.o.	11968478	15	0	0	0
DRFG Real Estate s.r.o.	03768775	430 000	464 196	464 196	0
DRFG Telco Financial Management a.s.	07029969	476 700	330 100	46 050	284 050
DRFG Telco Bond 5G a.s.	07338384	299 260	240 210	0	240 210
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	10661689	83 370	83 370	0	83 370
DRFG Telco s.r.o.	03105849	0	0	0	0
DRFG Celkem		5 515 647	6 110 652	1 080 844	5 029 808
Czech Home Capital a.s.	08505811	778 196	744 780	347 808	396 972
Assets Celkem		778 196	744 780	347 808	396 972
Celkem		6 293 843	6 855 432	1 428 652	5 426 780

Od 1.1.2024 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu došlo ke splacení emisí dluhopisů v celkové výši 1 493 040 tis. Kč. Z toho emitent DRFG Investment Group a.s. (původně DRFG a.s.) splatil 187 100 tis. Kč, emitent DRFG Invest Management a.s. splatil 11 700 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate Financial Management a.s. splatil 316 550 tis. Kč, emitent DRFG Telco Financial Management a.s. splatil 59 600 tis. Kč, emitent DRFG Bond Investment s.r.o. splatil 39 500 tis. Kč, emitent DRFG Financial Management a.s. splatil 5 250 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate Management a.s. splatil 8 500 tis. Kč, emitent DRFG Telco Bond 5G a.s. splatil 46 670 tis. Kč, emitent DRFG Telco Bond Investment s.r.o. splatil 22 500 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate s.r.o. splatil 568 520 tis. Kč a emitent Czech Home Capital a.s. splatil 227 150 tis. Kč. Současně došlo od 1.1.2024 k upsání nových dluhopisů v celkové výši 2 202 mil. Kč. Z toho emitent DRFG Bond Investment 2023 s.r.o. upsal 508 mil. Kč, emitent DRFG Bond Investment 2024 s.r.o. upsal 890 mil. Kč a emitent DRFG Real Estate s.r.o. upsal 804 mil. Kč.

Identifikace jednotlivých emitentů a jejich pozice v rámci struktury Skupiny je uvedena v příloze č. 2 tohoto Prospektu.

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

Před vznikem DRFG Investment Group a.s. hlavní část Skupiny spadala do konsolidačního celku DRFG a.s. a vedlejší část Skupiny, tj. Telekomunikační divize, spadala do konsolidačního celku DRFG TELCO s.r.o., IČO: 03105849, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno. Po vzniku DRFG Investment Group a.s. k 1.7.2023 tedy Skupina sestavuje konsolidovanou účetní závěrku již jen na úrovni DRFG Investment Group a.s. Přidružená část DRFG Assets sestavila za rok 2023 první konsolidovanou účetní závěrku včetně srovnávacího období roku 2022. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na úrovni mateřské společnosti DRFG Assets a.s. Před rokem 2023 nebyla DRFG Assets a.s. povinna sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Níže jsou uvedeny finanční údaje Skupiny a vybraných společností ze Skupiny. Vzhledem k tomu, že k 31.12.2022 byla Skupina stále rozdělena na tzv. hlavní a vedlejší část, uváděné informace tuto skutečnost reflektují.

Celkové závazky společnosti DRFG Investment Group a.s. na konsolidované úrovni činily k 31.12.2023 7 379 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 87,77 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Značná část závazků je tvořena dluhopisy, jak plyne z porovnání s tabulkou výše. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku je 1 965 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje DRFG Investment Group a.s. pocházející z auditované konsolidované účetní závěrky k 31.12.2023 a konsolidované zahajovací rozvahy k 1.7.2023 dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Konsolidovaná účetní závěrka a zahajovací rozvaha byly sestaveny v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

DRFG Investment Group a.s.	31.12.2023	01.07.2023
Celková aktiva	8 407 542	7 419 326
Vlastní kapitál	1 028 228	877 354
Závazky	7 379 314	6 541 972
z toho dlouhodobé závazky	5 414 101	4 884 059
z toho krátkodobé závazky	1 965 213	1 657 913
Pohledávky	3 177 623	1 926 624
z toho dlouhodobé pohledávky	1 744 969	1 200 134
z toho krátkodobé pohledávky	1 432 654	726 490
Peněžní prostředky	401 743	189 971
Obrat	2 579 271	
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem	151 247	

Celkové závazky DRFG a.s. z konsolidované účetní závěrky činily k 31.12.2022 5 399 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 91,49 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Značná část závazků byla tvořena dluhopisy, jak plyne z porovnání s tabulkou výše. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku byla 1 190 mil. Kč.

Celkové závazky DRFG a.s. z individuální účetní závěrky činily k 30.06.2023 4 638 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 94,5 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Převážná část závazků spadala do kategorie se splatností nad jeden rok. Současně je převážná část závazků tvořena dluhopisy, jak plyne z porovnání s tabulkou výše. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku byla 257 mil. Kč a z toho je 208 mil. Kč tvořeno dluhopisy.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje hlavní části Skupiny. Údaje k 31.12.2022 pocházející z auditované konsolidované účetní závěrky k 31.12.2022. Údaje k 30.6.2023 pocházejí z auditované mimořádné individuální účetní závěrky k 30.06.2023 zaniklé společnosti DRFG a.s. K datu 30.6.2023 nebyla povinnost sestavovat auditovanou konsolidovanou účetní závěrku. Konsolidovaná účetní závěrka k 31.12.2022 a mimořádná účetní závěrka k 30.6.2023 byly sestaveny v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

Hlavní část Skupiny	30.6.2023	2022
Celková aktiva	4 908 532	5 900 651
Vlastní kapitál	267 097	455 540
Závazky	4 638 428	5 398 779
z toho dlouhodobé závazky	4 381 624	4 208 421
z toho krátkodobé závazky	256 804	1 190 358
Pohledávky	3 026 213	3 718 303

z toho dlouhodobé pohledávky	2 766 751	3 284 224
z toho krátkodobé pohledávky	259 462	434 080
Peněžní prostředky	2 958	239 936
Obrat	275 956	2 042 304
Výsledek hospodaření za účetní období ¹	11 327	22 196

Celkové závazky Telekomunikační divize z konsolidované účetní závěrky k 31.12.2022 činily 1339 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 76,53 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Značná část závazků tvořily dluhopisy, jak plyne z porovnání s tabulkou výše, bankovní úvěry a závazky vůči hlavní části skupiny. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku byla 431 mil. Kč.

Celkové závazky DRFG Telco 5G s.r.o. z individuální účetní závěrky činily k 30.06.2023 1 273 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 99,89 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Převážná část závazků byla tvořena závazky vůči společnostem ve Skupině. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku byla 1,2 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje vedlejší části Skupiny. Údaje k 31.12.2022 pocházející z auditované konsolidované účetní závěrky k 31.12.2022. Údaje k 30.6.2023 pocházejí z auditované mimořádné individuální účetní závěrky k 30.06.2023 zaniklé společnosti DRFG Telco 5G a.s. K datu 30.6.2023 nebyla povinnost sestavovat auditovanou konsolidovanou účetní závěrku. Konsolidovaná účetní závěrka k 31.12.2022 a mimořádná účetní závěrka k 30.6.2023 byly sestaveny v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

Vedlejší část Skupiny	30.6.2023	2022
Celková aktiva	1 274 483	1 749 387
Vlastní kapitál	1 438	347 445
Závazky	1 273 045	1 338 796
z toho dlouhodobé závazky	1 271 863	908 056
z toho krátkodobé závazky	1 182	430 740
Pohledávky	303	316 776
z toho dlouhodobé pohledávky	0	3 141
z toho krátkodobé pohledávky	303	313 635
Peněžní prostředky	2	136 215
Obrat	0	1 403 309
Výsledek hospodaření za účetní období ²	-164	-18 019

Celkové závazky Přidružené části DRFG Assets činily k 31.12.2023 2 400 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 98,73 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku je 1 250 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje Přidružené části DRFG Assets pocházející z auditované řádné účetní závěrky k 31. 12. 2023, včetně srovnávacího období roku 2022. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

Přidružená část DRFG Assets	2023	2022
Celková aktiva	2 431 054	748 184
Vlastní kapitál	30 735	-8 839

¹ Před odpisy konsolidačních rozdílů a menšinových podílů.

² Před odpisy konsolidačních rozdílů a menšinových podílů

Závazky	2 400 121	757 014
z toho dlouhodobé závazky	1 150 454	656 931
z toho krátkodobé závazky	1 249 667	100 083
Pohledávky	67 096	2
z toho dlouhodobé pohledávky	61 520	0
z toho krátkodobé pohledávky	5 576	2
Peněžní prostředky	890	2 447
Obrat	512 476	291 957
Výsledek hospodaření za účetní období	37 242	-1 630

Celkové závazky DRFG Investment Group a.s. činily k 31.12.2023 7 379 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům 87,77 %. Celkové závazky DRFG a.s. činily k 31.12.2022 5 399 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 91,49 %, celkové závazky Telekomunikační divize činily k 31.12.2022 1 339 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 76,53 %, a v Přidružené části DRFG Assets celkové závazky činily k 31.12.2023 2 400 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 98,73 %. Závazky Skupiny, a to jak v hlavní části Skupiny, tak ve vedlejší části Skupiny, a to i po vzniku DRFG Investment Group a.s., a v Přidružené části DRFG Assets, tedy několikanásobně převyšují vlastní kapitál Skupiny, resp. jednotlivých částí Skupiny, což může vést k tomu, že Skupina, resp. jednotlivé společnosti ze Skupiny, nebude schopná bez refinancování svých závazků jinými zdroji financování řádně plnit své závazky.

Pokud by některá společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.1.2 Riziko růstu objemu dluhopisového financování Emitenta

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

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

Růst objemu dluhového financování Emitenta může vést k jeho platební neschopnosti nebo předlužení. Závazky z Dluhopisů jsou zajištěné Ručitelským prohlášením Ručitele. Ručitel je však podobně jako Emitent závislý na schopnosti svých dceřiných společností ve Skupině generovat zisk. V rámci případného insolvenčního řízení by v takovém případě byly pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k takovému nárůstu objemu dluhového financování nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.1.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření společností ve Skupině a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů či

zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Skupina pro potřeby okamžité likvidity udržuje nezanedbatelné finanční prostředky v hotovosti, zároveň optimalizuje a plánuje své cashflow tak, aby plánované platby věřitelům navazovaly na realizované příjmy. I proto Skupina doposud všechny své závazky včetně nákladových úroků splatila vždy bez prodlení. K takovému řízení cashflow dochází pravidelně a koordinovaně napříč Skupinou pro všechny společnosti ve Skupině. Bližší informace o likviditě celé Skupiny a struktúře dluhového financování Skupiny jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1.

Z dat zobrazených v čl. 2.1.1.1. plyne, že krátkodobé závazky DRFG Investment Group a.s. téměř dorovnávají k 31.12.2023 disponibilní peněžní prostředky a krátkodobé pohledávky. DRFG Investment Group a.s. vykazuje 1 433 mil. Kč na krátkodobých pohledávkách a 402 mil. Kč na peněžních prostředcích, tj. celkem 1 834 mil. Kč. Naproti tomu je na krátkodobých závazcích vykázáno 1 965 mil. Kč. Rozdíl výše krátkodobých závazků DRFG Investment Group a.s. a součtu disponibilních peněžních prostředků a krátkodobých pohledávek tedy činí – (záporných) 131 mil. Kč.

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

- peněžní prostředky v hotovosti: 0,- Kč;
- peněžní prostředky na účtech: 480.943,07 Kč;
- krátkodobé pohledávky: 0,- Kč.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.1.4 Riziko neznalosti konkrétních úvěrovaných protistran a projektů

Plánovaná činnost Emitenta bude zahrnovat poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společnostem ve Skupině. Emitent nedokáže s dostatečnou přesností určit, které společnosti ve Skupině budou dlužníky Emitenta. Emitent dále k datu vyhotovení Základního prospektu nemá detailní znalost o projektech či účelech, které budou z těchto úvěrů či zápůjček společnostmi ve Skupině financovány. Nelze tak přesně usoudit, jaké výsledky hospodaření a finanční kondici budou mít společnosti ze Skupiny, jimž Emitent poskytne úvěr či zápůjčku. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů budou závislé na finanční a hospodářské situaci financovaných společností ze Skupiny a jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Případné snížení finanční výkonnosti společností ve Skupině, 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**.

2.1.1.5 Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je společnost DRFG Investment Group a.s. Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností, která disponuje podílem o velikosti 100 % na hlasovacích právech Emitenta.

Pan David Rusňák drží nepřímo 51 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 44 % na hlasovacích právech a 45,5 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Jak je blíže uvedeno v čl. 6.8.1.1, minoritním akcionářem DRFG Investment Group a.s. je i DRFG Friends & Family a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 071 02 488, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 7947 (dále jen „**DRFG Friends & Family**“), která vlastní akcie odpovídající podílu 5 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. Minoritní podíl v DRFG Friends & Family na jejím základním kapitálu a hlasovacích právech v případech stanovených zákonem nebo stanovami s prioritním právem na výplatu dividendy vlastní i tzv. prioritní akcionáři DRFG Friends & Family.

Konečným vlastníkem DRFG Investment Group a.s. a Emitenta je pan David Rusňák a pan Roman Řezníček, kteří sami a prostřednictvím svých společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. Za konečného vlastníka

se nepovažují prioritní akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nedrží v DRFG Investment Group a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 % a nejedná se o osoby jednající společně či s panem Davidem Rusňákem nebo s panem Romanem Řezníčkem ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK.

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

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

Vzhledem k tomu, že koneční vlastníci Emitenta jsou zároveň konečnými vlastníky Mateřské společnosti a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák je statutárním orgánem Emitenta i Mateřské společnosti, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie Mateřské společnosti nebo společností ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch Mateřské společnosti, resp. konečného vlastníka Emitenta a ostatních společností ze Skupiny, spíše než ve prospěch Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.2 **Rizika v odvětví realit a realitního developmentu**

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury³ (což se týká především mateřské společnosti Emitenta, společnosti DRFG Investment Group a.s., jež je členem Skupiny).

Splácení poskytnutého úvěru či této zápůjčky společnosti ze Skupiny je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent je tak nepřímo vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, neboť Emitent ze splácení dluhů společností ze Skupiny z poskytnutých úvěrů a zápůjček bude získávat peněžní prostředky, které použije na splácení svých dluhů z Dluhopisů. Společnosti ze Skupiny, jimž Emitent zamýšlí poskytovat financování z výtěžku emisí Dluhopisů, působí mimo jiné v odvětví realit a realitního developmentu.

Rizika podnikání v tomto odvětví, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

2.1.2.1 *Riziko nezískání veřejnoprávních povolení*

V případě rozsáhlé výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může developerský projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydává stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní závazná stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. Běžnou praxí posledních let je rovněž podmínění developmentu tzv. investičním příspěvkem, či plánovací smlouvou, jejíž podoba není v době zahájení projektu známa a může významně ovlivnit rentabilitu projektu. Toto riziko je nutno akcentovat i v kontextu nové podoby stavebního zákona, jenž značně centralizuje stavební úřady a vyvolává oprávněné obavy z dopadů na délku povolovacího procesu.

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

Z aktuálně realizovaných projektů dopadá toto riziko na výstavbu bytového komplexu Tři Dvory, kde se ve druhé polovině roku 2024 plánuje získání stavebního povolení, dále u projektu Ister Tower v Bratislavě, kde je rovněž očekáván získání stavebního povolení v průběhu druhé poloviny roku

³ Kapitálovou strukturou podniku se v ekonomii rozumí struktura zdrojů (původ, pramen), z nichž majetek podniku vznikl. Statický pohled k určitému datu na tyto zdroje a jejich strukturu poskytuje pravá strana bilance, označována jako pasiva (vlastní kapitál a cizí zdroje).

2024. U polyfunkčního projektu v Olomouci je vydáno pravomocné stavební povolení pro první etapu, o povolení pro další etapy bude zažádáno po dokončení potřebných podkladů. Bližší popis jednotlivých projektů je uveden v čl. 6.7.2.2.

Povolovací procesy v jednotlivých státech, kde realitní divize Skupiny aktivně působí, jsou do jisté míry odlišné. Podle dnes již neprováděné analýzy Světové banky „Doing Business“ patří Česká republika se Slovenskem k zemím s nejpomalejším vyřízením stavebních povolení na světě⁴. Obě země se nyní snaží upravit svou legislativu a zjednodušit procesy povolování staveb. V souvislosti s tímto rizikem nutno zmínit platnost nového stavebního zákona, jenž by měl povolovací proces v ČR výrazně urychlit, prozatím ovšem panují spíše rozpaky a nedá se tak zatím dopad legislativní reformy vyhodnotit. Opakem je Polsko, které ještě v roce 2020 patřilo naopak k zemím s nejrychlejším povolovacím procesem, a to zejména díky krátkým vyjadřovacím lhůtám dotčených orgánů a podřazení rozhodování úřadů Národní koncepci prostorového rozvoje.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.2 Riziko subdodavatelů

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

V kontextu rapidního růstu cen stavebních nákladů v minulých letech je rovněž nutno zohlednit aktuální situaci českého stavebnictví. V uplynulých dvou letech nejprve růst cen stavebních nákladů předčil růst cen stavebních děl, aby následně ceny i náklady stagnovaly. V současné době probíhá oživení cen nemovitostí, jež vykazuje vyšší dynamiku než růst cen stavebních nákladů. Dodavatelé děl tak sice mohou poskytovat své služby s větším ziskovým prostorem, stále však nelze vyloučit dozvuky minulé situace, zejména pak v oblasti zhoršené likvidity těchto subdodavatelů.

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

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

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

Potenciálním rizikem vyvstanuvším vlivem ruské invaze na Ukrajinu je také úbytek pracovních sil na trhu práce. Tato situace se obzvláště kriticky může projevit právě v oblasti developmentu, který je dlouhodobě na importovanou pracovní sílu vázaný. Nedostatek pracovních kapacit může prodloužit plánovanou výstavbu, stejně jako zvýšit celkové náklady a tím snížit celkové výnosy příslušné společnosti ze Skupiny. Toto riziko se stupňuje s intenzitou vojenských operací a

⁴ V povolování staveb patří ČR stále mezi nejhorší země, uvádí Světová banka [online] iDnes.cz, 2019. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/svetova-banka-doing-business-studie-povolovani-stavby.A191029_114440_eko-zahranicni_mato

případnou dlouhotrvajícím ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny. V současné době probíhají v reakci na slábnoucí ochotu ukrajinských mužů nastoupit vojenskou službu také jednání o zapojení Ukrajinců žijících v zahraničí, potenciální úspěch takových jednání by bezpochyby dopadl na trh práce v ČR.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.3 Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojeno riziko vyplývající z jejich nízké likvidity. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. Skupina má průměrnou délku akvizičního procesu nemovitosti 3 až 4 měsíce, kdy podstatnou část tohoto procesu tvoří ekonomické, technické a právní due diligence a následně samotné vyjednání a uzavření transakční dokumentace. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, lze očekávat obdobný akviziční proces a jeho délku ze strany potencionálního kupujícího a tato skutečnost může narušit obchodní plán příslušných společností ze Skupiny a v krajních případech může rovněž negativně ovlivnit výnosnost celého projektu. To může mít negativní vliv na hospodářský výsledek příslušné společnosti ze Skupiny, a pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí může rovněž ovlivnit negativní makroekonomický vývoj. V jeho případě může mít Skupina problém realizovat transakce, co se týče jak prodeje, tak nákupu, což může negativně ovlivnit cash flow společností ve Skupině. Emitent toto považuje za relevantní specifické riziko, zejména v současné situaci, kdy investiční činnost skupin působících na realitním trhu ve zvýšené míře ovlivňuje monetární restrikce (dále v čl. 6.9). To vše může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.4 Riziko související s umístěním nemovitostí

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

Činnost Skupiny je primárně soustředěna na Českou republiku, Polsko a sekundárně Slovensko, Společnosti ze skupiny emitenta v posledním roce podnikly kroky k expanzi do zemí jihovýchodní části EU, z čehož plynou pro Emitenta potenciální rizika v souvislosti s mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru. Na druhou stranu je portfolio diverzifikováno jak v rámci výnosu jednotlivých nemovitostí, tak v rámci geografické expozice, kdy Skupina klade velký důraz na detailní znalost všech potencionálních lokalit v České republice, Polsku a Slovensku, ve kterých jsou aktuálně provozovány nemovitosti s výnosovým potenciálem nebo se jedná o akvizici takových aktiv. Z pohledu zdanění investic má Česká republika podepsány výhodné smlouvy o zamezení dvojitého zdanění s Polskem i Slovenskem, nicméně to nevylučuje negativní změnu zdanění nemovitostí ve státech, kde Skupina působí.

Vzhledem ke geografické expozici společností ze Skupiny emitent aktuálně nečelí opatřením souvisejícím s pandemií COVID-19, ani neočekává nutnost v krátkém období na taková opatření reagovat.

V souvislosti s Ruskou agresí na Ukrajině má zvýšenou relevanci rovněž otázka bezpečnosti společnosti ze Skupiny Emitenta proto za relevantní trhy považují pouze země pevně ukotvené v mezinárodních bezpečnostních organizacích, jakou je například NATO.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.5 Riziko pohybu cen nemovitostí

Společnosti ze Skupiny investující do nemovitostí podstupují tržní riziko pohybu cen nemovitostí.

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.6 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost

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

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

V souvislosti s pandemií COVID-19 se nenaplnila rizika spojená s uzávěrou provozů, stále však mohou doznávat negativní dopady na bonitu nájemců, což se může projevat například ochotou uzavírat pouze kratší nájemní smlouvy nebo vyjednáváním o úpravách indexací nájemného.

V kontextu s aktuálním děním na Ukrajině a s tím souvisejícími sankcemi uvalenými na ruské společnosti existuje určité riziko úbytku poptávajících kupujících a nájemců a tím pádem i prodloužení doby hledání. Stávající zkušenosti společností ze Skupiny však vytváří dostatečný předpoklad pro klasifikaci takového rizika jako nízkého.

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

Aktuálně Skupina žádné nemovitosti nepronajímá, nicméně s ohledem na činnost Skupiny, která je v segmentu realit a realitního developmentu velmi aktivní, se jedná o relevantní riziko.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.7 Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

Finanční výsledky realitních projektů společností ze Skupiny závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, stavební náklady, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady.⁵ Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se může nepříznivě projevit v celkové ziskovosti příslušného investičního projektu a v hospodářských výsledcích příslušné společnosti ze Skupiny.

Při své investiční činnosti v realitním segmentu se Skupina zaměřuje na dosahování přiměřené výnosnosti složené z nákladů na pořízení a výnosů z nemovitosti. Skupina musí udržovat tuto výnosnost v určité výši, aby byla schopna dostát svým závazkům. Tato výnosnost klesá buď v případě růstu pořizovacích nákladů, v případě poklesu výnosů z pronájmů, nebo nižších prodejních cen nemovitostí. V případě poklesu výnosnosti existuje riziko, že dotčené společnosti ze Skupiny nebudou schopny dostát svým závazkům.

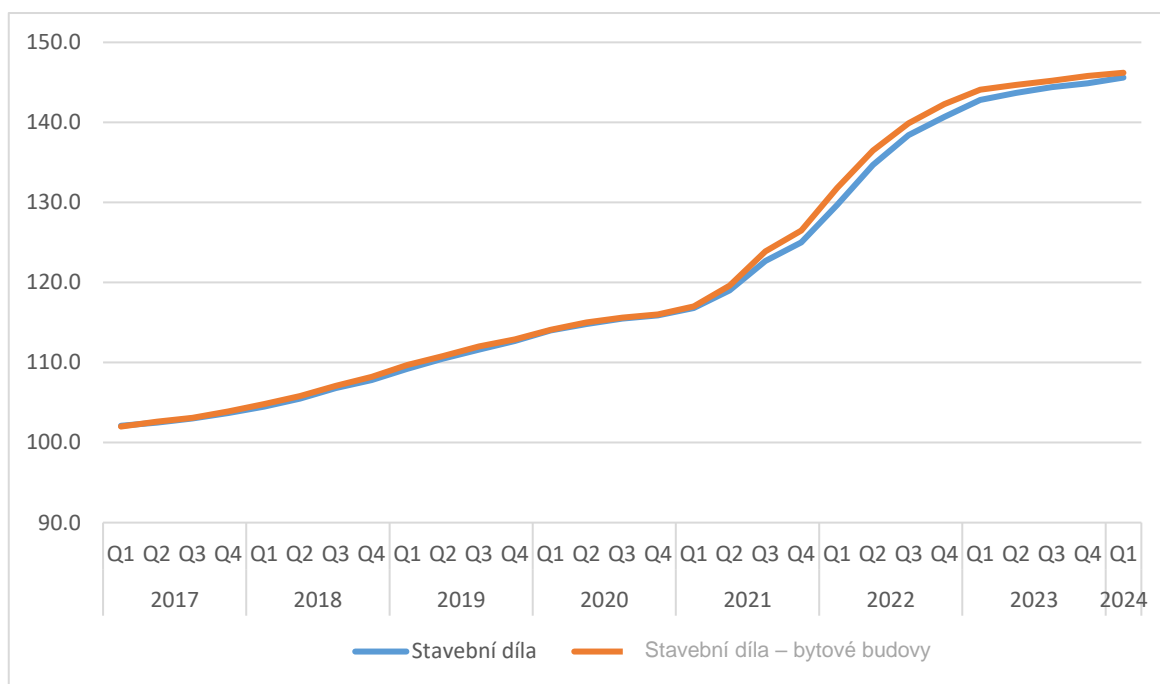
Pandemie COVID-19 nezpůsobila nedostatek specializovaných poskytovatelů služeb v odvětví a míra rizika souvisejícího s přímými dopady této pandemie je aktuálně minimální.

S ohledem na nízkou datovou základnu o vývoji cen stavebních prací již realizovaných developerských projektů ve Skupině Emitent není schopen kvantifikovat případné zvýšení pořizovacích nákladů v rámci popisovaného rizika. Společnosti však při svém rozhodování využívají informace z ověřených veřejných zdrojů. Níže uvedený graf mezi-kvartálního vývoje cen stavebních prací zpracovaný Českým statistickým úřadem ukazuje, že průměrný nárůst se od roku 2015 pohyboval okolo 0,85 % p.q. V posledním roce však došlo k razantnímu nárůstu cen způsobeném restrikcemi zavedenými na ochranu před pandemií COVID-19 i expanzivní monetární politikou. V první polovině roku 2023 ceny stavebních děl skokově mezikvartálně poklesly asi o 10 %. Silný pokles poptávky po nemovitostech se však zatím projevil právě tímto propadem. V dalších kvartálech se ceny stabilizovaly. Současný vývoj pak nasvědčuje postupnému obnovení investiční aktivity, a tím i cenové dynamiky. Tento trend lze přičíst na vrub zejména vývoji tržních sazeb, jež reagují na postupné uvolňování měnové politiky.

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

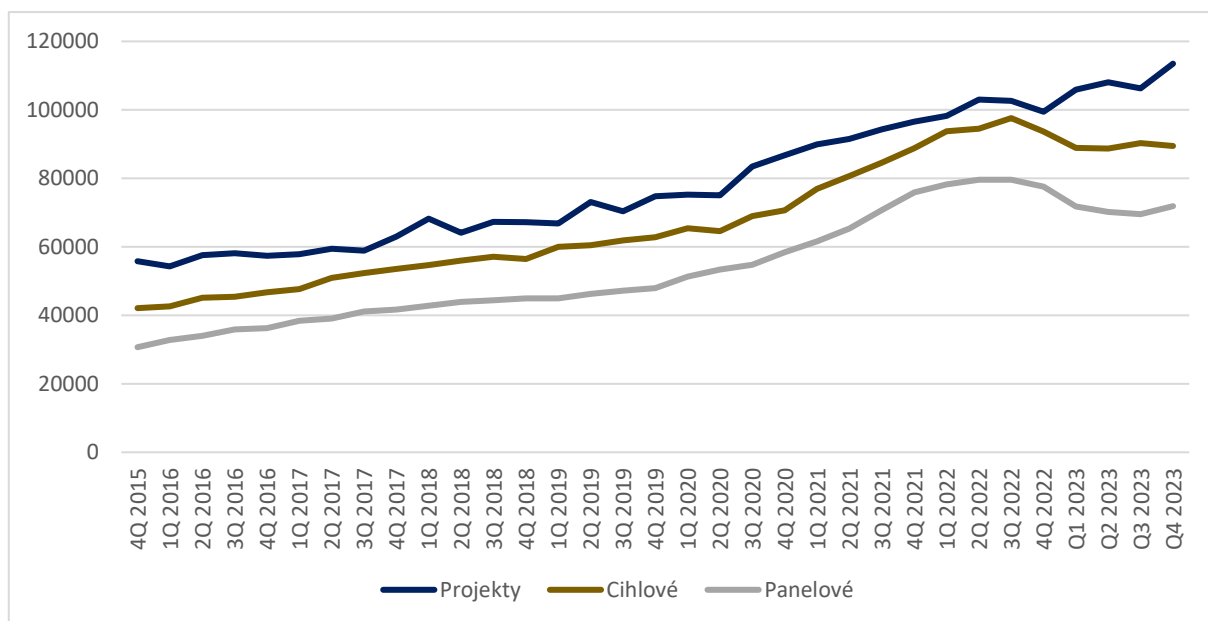
Graf: Index cen stavebních děl a bytových budov, 2015 = 100

⁵ Růst cen stavebnin se zastaví nejdříve v řádu měsíců, možná i let, míní analytici [online]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-cen-stavebnin-se-zastavi-neidrive-v-radu-mesicu-mozna-i/r~dca2695ef9ea11eb9322ac1f6b220ee8/>



Graf: vývoj cen stavebních děl⁶

Oproti růstu cen stavebních materiálů pomáhal v minulosti k udržení marží na developerských projektech společností růst cen nemovitostí. Zejména důležitý je z pohledu developerských projektů realizovaných v rámci Skupiny růst cen u bytových jednotek. Na grafu níže je vidět, že průměrný nárůst od roku 2015 dosahuje téměř 10 % ročně. V posledním roce ovšem došlo ke stagnaci růstu cen nemovitostí, a tak není možno v rezidenčních projektech kalkulovat s nárůstem cen oproti výchozímu stavu, byť z grafu je zřejmé, že cenová kontrakce postihla zejména sekundární trh se staršími nemovitostmi I v tomto případě však s ohledem na nízkou datovou základnu o růstu cen nemovitostí již realizovaných developerských projektů ve Skupině Emitent není schopen kvantifikovat případné zvýšení/snížení výnosů v rámci popisovaného rizika.



⁶ Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady. [online] Český statistický úřad, 2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2022>

Graf: vývoj cen bytů v Kč za m²⁷

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.8 Riziko externích šoků na ekonomiku

Toto riziko zahrnuje veškeré systematické faktory ovlivňující Emitenta a společností ze Skupiny. Riziko primárně zahrnuje náhlé výkyvy ekonomického výstupu, jež byly v nedávné minulosti způsobeny např. pandemií COVID-19, dopady měnové politiky a změny dohledu nad finančním trhem a změny v regulatorice stavebního procesu.

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

Negativním externím šokem, je rovněž současná vojensko-politická situace na Ukrajině. Z pohledu makroekonomického je negativním faktorem zejména uvalení sankcí a nastalá situace v bilaterálních vztazích, jež dopadají zejména na energetický sektor. Růst cen energetických komodit signifikantní měrou ovlivňuje růst spotřebitelských i výrobních cen a vytváří další prostředí pro nutný zásah měnové politiky. Její reakce následně ovlivňuje všechny sféry národního hospodářství včetně odvětví, ve kterých vyvíjí činnost společnosti ze Skupiny Emitenta.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.9 Měnové riziko

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

Aktuální vývoj evropské měnové politiky také vytváří určitou krátkodobou nejistotu vzhledem k reakcím měnového kurzu na zvyšování úrokových sazeb eurozóny. V případě rozvolnění intervenčního programu, který ČNB provádí za účelem stabilizace kurzu, by se tato nejistota a případné kurzové ztráty realizované společnostmi ze Skupiny Emitenta, mohly významnou měrou

⁷ Vývoj cen bytových nemovitostí, [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

zvýšit.

V roce 2021 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 1.771 mil. Kč, z toho 3 % (60 mil. Kč) v měně PL, 29 % (519 mil. Kč) v měně EUR a 67 % (1.192 mil. Kč) v měně CZK. V roce 2022 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 1.290 mil. Kč, z toho 1 % (12 mil. Kč) v měně PL, 46 % (587 mil. Kč) v měně EUR a 53 % (688 mil. Kč) v měně CZK. V roce 2023 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 615 mil. Kč, z toho 4 % (26 mil. Kč) v měně PL, 60 % (367 mil. Kč) v měně EUR a 36 % (222 mil. Kč) v měně CZK. Realitní divize Skupiny tak realizovala v letech 2020, 2021, 2022 a 2023 významnou část svých investičních aktivit v českých korunách. Přesto je patrný trend v cizoměnových aktivitách, který (dle očekávání Skupiny) pokračuje i v roce 2024, nicméně konkrétní data Skupina ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zatím nemá k dispozici.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.10 *Riziko související s válečným konfliktem na Ukrajině*

Společnosti z realitní divize Skupiny přímo nepůsobí na ukrajinském ani ruském trhu. Dopady válečného konfliktu mohou nicméně ovlivnit realitní činnost Skupiny s ohledem na možný růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených válkou, růst cen energetických komodit či případné dopady na trh práce. Pokud by tyto společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Přetrvávající sankční politika EU vůči Rusku a hybridní hrozby ze strany agresora pak rovněž vytváří riziko diverzních teroristických akcí na území států NATO tak, jako tomu bylo například při požáru obchodního centra v Polsku⁸.

Emitent však nedokáže v této chvíli kvantifikovat, jakým způsobem válka na činnost realitní divize dopadne. U realizovaných projektů ve Skupině nicméně dochází k zafixování cen stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu eliminuje.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.11 *Riziko omezení volného pohybu osob*

Toto riziko souvisí s případným omezením pohybu osob na základě pandemické situace či jiných závažných celospolečenských událostí. Toto riziko může mít dopad na flexibilitu při uzavírání transakcí v důsledku omezené možnosti interagovat s ostatními subjekty. Příkladem mohou být v nedávné minulosti omezení zapříčiněná celosvětovou pandemií COVID-19.

Skupina v rámci své činnosti podniká na trhu realit, kde mohou být často zastoupeny zahraniční subjekty jako protistrany a obchodní partneři při transakcích. Toto riziko může mít negativní dopad na rychlost a schopnost příslušné společnosti ze Skupiny vyjednat a uzavřít realitní transakce v důsledku cestovních restrikcí.

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

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

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

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí ve vlastnictví příslušné společnosti ze Skupiny. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně) v důsledku čehož mohou příslušné společnosti ze Skupiny vzniknout neočekávané výdaje na odstranění škod. Výrazná regionální diverzifikace v rámci Skupiny však snižuje akumulaci rizik spojených

⁸ Reuters: Požár obchodního domu v Polsku, [online], dostupné z: <https://www.reuters.com/world/europe/fire-destroys-one-biggest-shopping-centres-warsaw-2024-05-12/>

s uvedeným poškozením. Společnosti ze Skupiny minimalizují toto riziko rovněž využitím vhodného pojištění, kdy je kladen důraz na sjednání kvalitních pojistných smluv s minimem pojistných výluk. Přesto však nelze vyloučit odmítavý postoj pojišťovny při likvidaci konkrétní pojistné události. Společnosti ze Skupiny dosud nebyly nuceny řešit významné pojistné události spojené s poškozením svých nemovitostí, nicméně popsané situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušné společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3 Rizika v odvětví telekomunikací

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společně s Telekomunikační divize. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury⁹ (což se týká především Mateřské společnosti, která může takto získané prostředky i k dalšímu rozvoji Telekomunikační divize).

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

Společnosti z Telekomunikační divize, jimž Emitent zamýšlí poskytovat financování z výtěžku emisí Dluhopisů, působí v odvětví telekomunikací. Rizika podnikání v tomto odvětví, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

2.1.3.1 Riziko ztráty odběratele služeb a poklesu poptávky po telekomunikacích

Odběrateli služeb společností z Telekomunikační divize jsou z velké části mobilní operátoři, kteří mají vysoké požadavky na kvalitu přijímaných služeb. Oblast spolupráce s mobilními operátory je trhem vysoce konkurenčním, a pokud nebudou příslušné společnosti z Telekomunikační divize schopny konkurenci čelit, mohl by tento fakt v budoucnu nepříznivě ovlivnit jejich výsledky hospodaření. S rizikem ztráty odběratele v podobě mobilního operátora úzce souvisí riziko poklesu poptávky po telekomunikačních službách společností z Telekomunikační divize. Pro Telekomunikační divizi a zprostředkovaně i Emitenta se jedná o významný rizikový faktor, tržeb od mobilních operátorů je významnou složkou celkových tržeb Telekomunikační divize, jak vyplývá z tabulky níže (v Německu nerealizuje Telekomunikační divize tržby dodávkami přímo pro mobilní operátory).

U části tržeb vystupují společnosti Telekomunikační divize jako subdodavatel, kde konečným zákazníkem je taktéž mobilní operátor nebo vlastník sítě (včetně Německa).

Země	Podíl mobilních operátorů na tržbách roku 2023
Česko	76 %
Slovensko	62 %
Švýcarsko	84 %

Na druhou stranu se s novými způsoby využití sítě 5G začíná rozšiřovat počet subjektů, které chtějí budovat své privátní sítě, které dnes využívají společnosti jako Verizon, Nokia, Samsung a další.¹⁰ Svou síť plánují rovněž vystavět německé automobilky, a to s ohledem na postupnou automatizaci výroby v rámci přechodu na průmysl 4.0.

⁹ Kapitálovou strukturou podniku se v podnikové ekonomii rozumí struktura zdrojů (původ, pramen), z nichž majetek podniku vznikl. Statický pohled k určitému datu na tyto zdroje a jejich strukturu poskytuje pravá strana bilance, označována jako pasiva (vlastní kapitál a cizí zdroje).

¹⁰ Top ten companies in Private 5G Network Market [online] Dostupné z: <https://www.linkedin.com/pulse/top-ten-companies-private-5g-network-58zif/>

V případě nízké poptávky by vzhledem k vysokým počátečním investicím společností z Telekomunikační divize mohly vykazovat negativní hospodářský výsledek. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.3.2 Riziko odpovědnosti za škodu způsobenou vadou softwaru

Pro společnost z Telekomunikační divize je velmi důležité využívání informačních technologií, s čímž rovněž souvisí i riziko plynoucí z odpovědnosti za škody, která může jejich klientům vzniknout v důsledku vady softwaru, ztráty dat nebo jejich zneužití.

Mezi nejvýznamnější škodu, která může být způsobena vadou softwaru, patří omezení či úplné zastavení provozu telekomunikačních zařízení, a s tím související ztráty na fixních nákladech a ušlém zisku dotčeného odběratele služeb. Konkrétně se může jednat například o narušení nebo zmaření provozu mobilní telekomunikační sítě a s tím související nedostupnost mobilního signálu koncové zákazníky v postižené lokalitě.

Pokud by společnost z Telekomunikační divize nesla odpovědnost za škodu způsobenou vadou softwaru a tato škoda by nebyla kryta pojištěním odpovědnosti, případně odpovědností subdodavatele softwaru, mohlo by se to negativně promítnout do jejich hospodářských výsledků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.3.3 Rizika spojená s kyberkriminalitou

S rizikem odpovědnosti za škodu způsobenou vadou softwaru uvedeném v části 2.1.3.2 souvisí riziko plynoucí z odpovědnosti za nedostatečné zabezpečení softwaru, nebo neodhalenou zranitelnost softwaru, která by mohla vést k zneužití této situace hackery a následnému případnému poškození dotčeného odběratele služeb.

Mezi nejvýznamnější riziko, které může být způsobeno s kyberkriminalitou patří omezení či úplné zastavení provozu telekomunikačních zařízení, a s tím související ztráty na fixních nákladech a ušlém zisku dotčeného odběratele služeb. Konkrétně se může jednat například o narušení nebo zmaření provozu mobilní telekomunikační sítě a s tím související nedostupnost mobilního signálu koncové zákazníky v postižené lokalitě.

Souvisejícím negativním důsledkem spojeným s možným útokem hackerů je potenciální zneužití osobních údajů koncových zákazníků příslušného mobilního operátora.

Pokud by společnost z Telekomunikační divize nesla odpovědnost za škodu způsobenou útokem hackerů a tato škoda by nebyla kryta pojištěním odpovědnosti, případně odpovědností subdodavatele softwaru, mohlo by se to negativně promítnout do jejich hospodářských výsledků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.3.4 Rizika spojená s inovacemi a novými technologiemi

Trh telekomunikací je velmi rychle se vyvíjejícím oborem. Pro Telekomunikační divizi se jedná především o provádění výstavby, údržbu a správu mobilních telekomunikačních sítí, v malém rozsahu též provoz datových optických tras. V současné době je v těchto oborech největším rizikem případná technologická inovace, která by dokázala změnit od základů celý trh. Toto riziko spočívá v tom, že již fungující, připravované či plánované technologie ve zmiňovaných oblastech mohou velmi rychle zastarat v důsledku vyvinutí nových, technologicky lepších řešení. V takovém případě může dojít ke ztrátě konkurenceschopnosti. Společnosti z Telekomunikační divize riziko minimalizují sledováním vývoje trhu a nových technologií, za současného využití spolupráce se

špičkovými odborníky na danou oblast. Aktuálně společnosti z Telekomunikační divize věnují velkou pozornost rozvoji a budování nových 5G sítí, což je inherentně spjato se zmiňovaným rizikem. Společnosti z Telekomunikační divize tak jsou v podobných případech nuceny investovat vyšší částky do obnovy a inovací technologií, což je způsobitelné nepříznivě ovlivnit jejich výsledek hospodaření.

Pandemie nemoci COVID-19 poukázala na důležitost kvalitních telekomunikačních technologií v dnešním světě, což akcelerovalo a dále zvýšilo důraz kladený na vývoj a výzkum nových technologických řešení.

Pokud by společnost z Telekomunikační divize byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem a současně by nebyla schopná dostatečně pružně reagovat na inovace a nové technologie, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.5 Riziko poškození staveb a zařízení sloužících k provozování telekomunikačních sítí

Riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození či zničení telekomunikační sítě příslušné společnosti z Telekomunikační divize, případně jiných zařízení. Sektor výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí je přitom hlavním trhem, na kterém se společnosti z Telekomunikační divize pohybují, proto se jedná o riziko velmi relevantní.

Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (vichřice, požáry a podobně) v důsledku čehož mohou příslušné společnosti z Telekomunikační divize vzniknout neočekávané výdaje na odstranění škod. Výrazná regionální diverzifikace v rámci Telekomunikační divize však snižuje akumulaci rizik spojených s uvedeným poškozením. Společnosti z Telekomunikační divize minimalizují toto riziko rovněž využitím vhodného pojištění, kdy je kladen důraz na sjednání kvalitních pojistných smluv s minimem pojistných výluk. Přesto však nelze vyloučit odmítavý postoj pojišťovny při likvidaci konkrétní pojistné události. Společnosti z Telekomunikační divize dosud nebyly nuceny řešit významné pojistné události spojené s poškozením telekomunikační sítě, případně jiných zařízení, nicméně popsané situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušných společností z Telekomunikační divize. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

V důsledku toho mohou příslušné společnosti z Telekomunikační divize vzniknout vysoké náklady na odstranění škod. Společnosti z Telekomunikační divize mají v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění. Tyto situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušné společnosti z Telekomunikační divize. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.6 Riziko změny ceny telekomunikací

Společnosti z Telekomunikační divize podstupují riziko spojené se změnou ceny telekomunikačních produktů a služeb na trhu. Během období zpomalení, recese nebo obav z recese ekonomiky, může dojít ke snížení výdajů mobilních operátorů na příslušném trhu. Korelace mezi tržbami mobilních operátorů a jejich investicemi do majetku je na datech z posledních 10 let vysoká, avšak projevují se i se zpožděním 1 roku oběma směry v čase (investice mají svůj plán a předcházejí tržbám, ale jsou jimi i zpětně ovlivněny).

Na druhou stranu v těchto situacích korelace mezi tržbami mobilních operátorů a tržbami servisu a výstavby mobilní infrastruktury je mnohem nižší. Jinými slovy investice do mobilní infrastruktury jsou závislé zejména na technologických cyklech, nikoli nezbytně pouze na tržbách mobilních operátorů. Nelze však vyloučit, že pokud by tržby mobilních operátorů dlouhodobě klesaly, mohlo by to ohrozit i velikost tržní příležitosti pro Telekomunikační divizi.

Vzhledem k tomu, že mobilní operátoři jsou důležitými odběrateli pro společnost Telekomunikační divize, je tento rizikový faktor je proto pro Telekomunikační divizi velmi relevantní. Podíl tržeb od mobilních operátorů v rámci Telekomunikační divize je blíže uveden v čl. 2.1.3.1 Základního prospektu. Společnosti z Telekomunikační divize v této oblasti snižují toto riziko sledováním vývoje trhu a proaktivním přístupem reagují na jeho změny, nicméně zcela toto riziko eliminovat nelze.

V souvislosti s COVID-19 se neukázalo, že by docházelo k poklesu cen telekomunikačních produktů a služeb. Naopak začali zákazníci požadovat lepší a rychlejší tarify, aby pokryli své datové potřeby při práci z domova.

Při neočekávaném výrazném snížení cen telekomunikačních produktů a služeb ze strany konkurence by mohla nastat situace, kdy příslušné společnosti z Telekomunikační divize by nebyly schopny pružně na změnu ceny reagovat, čímž by mohlo dojít k narušení nebo úplné zastavení spolupráce s odběrateli služeb, což by se mohlo nepříznivě odrazit na výsledku hospodaření příslušné společnosti z Telekomunikační divize. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.7 Regulační riziko

Odvětví telekomunikací je odvětvím, které rovněž podléhá specifickým regulacím, které jsou ovlivňovány zejména změnou legislativy, analýzami relevantních trhů vydanými Českým telekomunikačním úřadem, regulací mezinárodního roamingu, rozhodováním Českého telekomunikačního úřadu, slovenského Úradu pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, Německého telekomunikačního úřadu, Švýcarského federálního telekomunikačního úřadu a dalšími. Uvedené riziko výrazně dopadá na společnost Suntel Group a.s., IČ 066 51 062 a její dceřiné společnosti, i společnost FibreNet, s.r.o., IČ 36 747 572, které jsou obě významnou součástí Telekomunikační divize. Příslušné společnosti z Telekomunikační divize však uvedené riziko minimalizují sledováním legislativního vývoje a včasou přípravou na nové povinnosti. S ohledem na působení a podnikatelské aktivity společností z Telekomunikační divize je legislativní vývoj sledován v tuzemsku, na Slovensku, ve Švýcarsku, Německu i Rakousku, jakož i na úrovni předpisů Evropské Unie. V případě zavedení nové regulace, případně nové povinnosti, by z tohoto mohly pro příslušné společnosti z Telekomunikační divize plynout neplánované zvýšené investiční náklady, případně jiné povinnosti, což by mohlo negativně ovlivnit jejich hospodářské výsledky. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z těchto úvěrů nebo zápůjček. 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**.

2.1.3.8 Riziko spojené s akvizicemi

Společnosti z Telekomunikační divize, kterým Emitent poskytuje financování prostřednictvím úvěrů nebo zápůjček, mohou nabývat účasti na dalších společnostech, a podstupovat tak akviziční riziko. Mezi hlavní riziko patří nedostatečné posouzení ekonomické, finanční, technické, právní a personální situace akvizovaného subjektu, což může v konečném důsledku znamenat investici, která bude mít nižší výnos, než bylo Telekomunikační divizí předpokládáno podle posuzovaných parametrů. V oblasti akvizic telekomunikačních firem obvykle dochází též k převzetí personálního zázemí kupované společnosti, s čímž následně souvisí riziko rozdílnosti kultur společností, integrační riziko a konflikt manažerských stylů, což může vyústit v neúspěch akvizice. Všechna rizika jsou z části eliminována díky velkému důrazu Telekomunikační divize na kvalitu provedené due diligence. Riziko rozdílnosti kultur společností a integrační riziko je také efektivně řízeno oddělením lidských zdrojů v rámci Telekomunikační divize. Rozvíjení akvizičních aktivit Telekomunikační divize v tuzemsku i v zahraničí je přitom součástí hlavní obchodní strategie Telekomunikační divize do budoucna, a proto je uvedené riziko pro Telekomunikační divizi velmi relevantní. V případě celkového či částečného/dílčího neúspěchu příslušné akvizice by z tohoto mohly pro příslušné společnosti z Telekomunikační divize plynout ztráta nákladů na přípravu a realizaci akvizice či neplánované zvýšené náklady, případně jiné povinnosti, což by mohlo negativně ovlivnit jejich hospodářské výsledky. Pokud by taková společnost byla

dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

V krátkodobém horizontu však Telekomunikační divize neplánuje žádnou další akvizici a soustředí se na růst společností, které jsou již součástí Telekomunikační divize.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.9 Riziko neplnění podmínek aukce 5G v Německu

Toto riziko opětovně souvisí s rozvojem a budováním nových 5G sítí, a to se zaměřením na oblast Německa, na kterou se rovněž Telekomunikační divize zaměřuje. Vzhledem k vysokým částkám, které operátoři v Německu zaplatili za frekvenční pásma v rámci aukce 5G, je možná ze strany těchto operátorů nižší finanční kapacita pro plnění rozvojových kritérií aukce. To je umocněno náročnými požadavky nejen na rychlost, ale i na dostupnost sítě 5G. Případná penalizace operátorů ze strany příslušných orgánů by přitom dále snižovala množství finančních prostředků operátorů, které by byly jinak využitelné pro budování a rozvoj 5G sítí v zemi. Vzhledem k tomu, že hlavními zákazníky společností z Telekomunikační divize jsou právě jednotliví operátoři, zprostředkovaně přes dodavatele technologií, tak toto riziko zprostředkovaně působí i na tyto společnosti z Telekomunikační divize. Pokud by se toto riziko naplnilo a operátoři by významně snižovali své objednávky či by měli nepřiměřené požadavky na snižování ceny, mohlo by to mít negativní vliv na hospodářské výsledky příslušné společnosti z Telekomunikační divize. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.10 Riziko švýcarského moratoria na výstavbu 5G sítí

Společnosti z Telekomunikační divize aktuálně, jakož i s výhledem do budoucna, jako velmi významnou příležitost považují rozvoj a budování nových 5G sítí v oblasti svého působení. V roce 2019 však zavedly čtyři švýcarské kantony (Ženeva, Vaud, Jura a Nový Hrad) dočasná moratoria na výstavbu nových vysílačů 5G, a to až do doby, než se federální vládě podaří spolehlivě prokázat, že tyto vysílače nemají negativní vliv na zdraví obyvatel. Z pohledu švýcarského práva jsou dle Emitenta nicméně taková moratoria v rozporu s ústavním pořádkem, jelikož oblast telekomunikací nespadá do gesce vlád jednotlivých kantonů, ale je řešena na federální úrovni.¹¹ Federální vláda vydala v této věci stanovisko, že nevidí důvod k obavám z 5G a popřela, že by mělo dojít ke snížení limitů záření, které vlny 5G vytvářejí.¹² V Lednu 2022 zamítla odborná komise švýcarského parlamentu návrh na zavedení moratoria na 5G, čímž dala jasný signál, že žádné omezení této technologie nechystá.¹³

Ať však bude osud těchto dočasných moratorií jakýkoliv, po dobu jejich platnosti a účinnosti společnosti z Telekomunikační divize působící na švýcarském trhu nemohou plně využít možnosti a příležitosti spojené s rozvojem a budováním nových 5G sítí, což se může negativně promítnout do jejich hospodářských výsledků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.3.11 Protesty ve Švýcarsku proti výstavbě 5G

Jak bylo uvedeno v předchozím bodě, rozvoj a budování 5G sítí považuje Telekomunikační divize za velmi významnou obchodní příležitost. Vzhledem k náskoku Švýcarska v budování těchto sítí

¹¹ SwissInfo. Swiss cantons lack clout to ban 5G mobile network [online]. 2019. Dostupné z: https://www.swissinfo.ch/eng/health-fears_swiss-cantons-lack-clout-to-ban-5g-mobile-network-/44941858

¹² SwissInfo. Government takes next step in 5G plans [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.swissinfo.ch/eng/swiss-remain-divided-over-5g-rollout/47588120>

¹³ Telecompaper. Swiss parliament commission rejects cantons call for 5G moratorium. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.telecompaper.com/news/swiss-parliament-commission-rejects-cantons-call-for-5g-moratorium--1410497>

5G oproti ostatním zemím Evropy se některá nadnárodní hnutí a občanské iniciativy bojující proti 5G zaměřili právě na tuto zemi a uspořádali řadu protestů s cílem přesvědčit občany Švýcarska o škodlivých dopadech 5G na zdraví obyvatel. Snahou těchto organizací je zejména vyvolání referenda o plošném zákazu výstavby sítí 5G.¹⁴ K tomu prozatím nedošlo, avšak do budoucna toto riziko spočívající v negativním výsledku plošného švýcarského referenda nelze vyloučit. Případný negativní výsledek takového referenda může mít negativní vliv na hospodářské výsledky příslušných společností z Telekomunikační divize působící na švýcarském trhu, jelikož nebudou moci plně využít možnosti a příležitosti spojené s rozvojem a budováním nových 5G sítí. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Vzhledem k začínajícímu pokrývání Česka technologiemi, které jsou marketingově označovány za 5G (a jsou přechodnou technologií kombinující stávající 4G sítě s některými prvky technologií nové generace) formou pilotního provozu se výše zmíněné protesty objevily i v tuzemsku. Momentálně mají především podobu příspěvků na sociálních sítích, petic nebo připomínek k probíhající aukci frekvencí pásmech 700 MHz a 3400–3600 MHz. Dle konspiračních teorií je negativní vliv nastupujících technologií všeobíjímajících, od poškozování DNA, přes způsobování rakoviny.¹⁵ Přestože se zatím negativní účinky neionizujícího záření na člověka nepotvrdily a jsou využívány prakticky stejné frekvence jako doposud, nelze riziko dopadu protestů na šíření nových technologií zcela vyloučit. Bojí proti mýtům a konspiracím ohledně 5G se věnuje např. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Státní zdravotní ústav nebo Český telekomunikační úřad. Racionální důkazy o neškodnosti 5G sítí však nemusí mít patřičnou odezvu. Pokud by dokázaly konspirační teorie získat kritickou masu příznivců mezi spotřebiteli, mohly by technologický pokrok v této oblasti zpomalit a (stejně jako v případě Švýcarska) negativně ovlivnit společnosti z Telekomunikační divize působící na českém trhu. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.3.12 *Riziko plynoucí z válečného konfliktu na Ukrajině*

Společnosti z telekomunikační divize Emitenta přímo nepůsobí na ukrajinském trhu ani ruském. Jediný bod zájmu, který v dané lokalitě mají, je část páteřní optické sítě společnosti FibreNet ze slovenských hranic do ukrajinského města Užhorod. V tomto místě se pak síť FiberNet dále napojuje na východoevropský páteřní koridor.

Riziko Emitenta tkví v nemožnosti společnosti FibreNet zobchodovat tento krátký úsek sítě a přijít tak o část svých možných výnosů. Pokud by tato společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.13 *Riziko pomalého akvizičního růstu a složité integrace z důvodu omezení pohybu osob*

Jak bylo již uvedeno, společnosti z Telekomunikační divize, kterým Emitent poskytuje financování prostřednictvím úvěrů nebo zápůjček, mohou nabývat účasti na dalších společnostech v rámci akvizičních procesů. Akvizice společností a následná integrace jsou však činnosti velmi vázané na osobní kontakt mezi prodávajícími a kupujícími. Telekomunikační divize Emitenta hodlá růst především akvizičně, a proto potenciální omezení pohybu osob z důvodu pandemie či jiné závažné situace může znamenat menší ochotu prodávajících jednat, a složitější budování důvěry mezi Telekomunikační divizí a nově nabytými společnostmi. Toto riziko se pak může promítnout v nemožnost příslušných společností z Telekomunikační divize plně využít akvizičních možností

¹⁴ SwissInfo. Swiss remain divided over 5G rollout [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.techspot.com/news/82009-thousands-protest-switzerland-against-countrywide-roll-out-5g.html>

¹⁵ V Jeseníku lidé podepisují petici proti testování 5G sítí, bojí se o zdraví. [online]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/olomouc/zpravy/5g-test-jesenik-petice-site-pripojeni.A200305_537383_olomouc-zpravy_dik

a příležitostí, což se může negativně promítnout do jejich hospodářských výsledků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

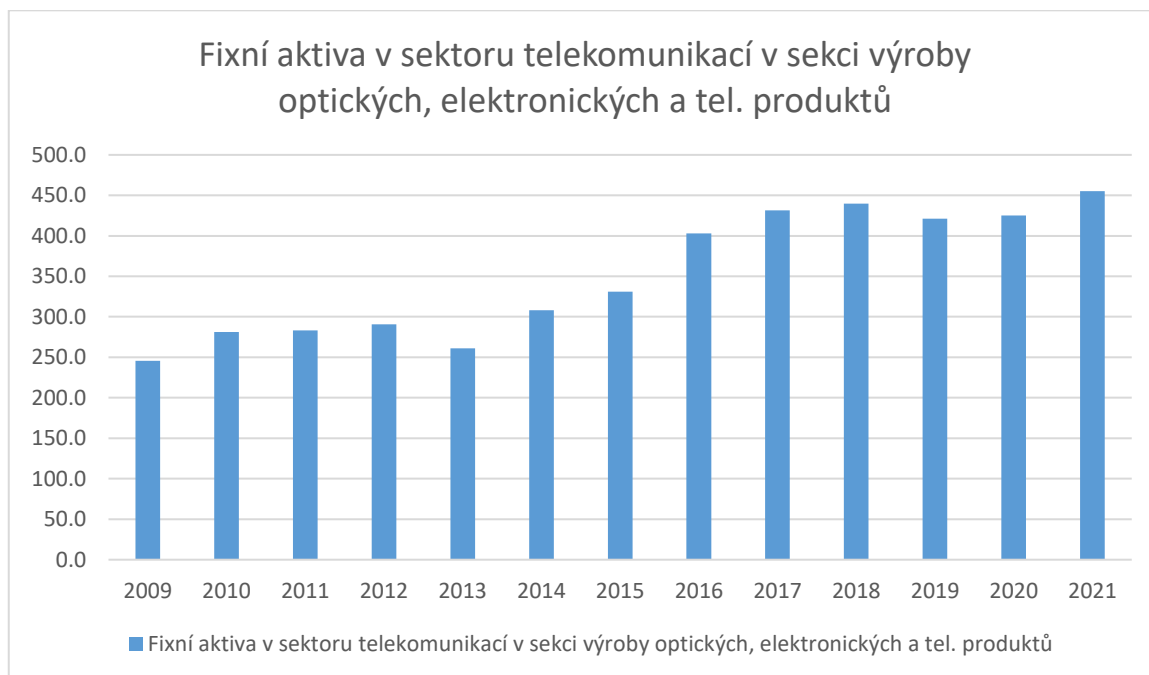
Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.14 Rizika spojená s pandemií COVID-19

Pandemie Covid-19 a s ní související nárůst home office změnil požadavky domácností na internet. Ze strany retailových zákazníků tak začala být vyžadována větší stabilita a propustnost sítě. To vedlo operátory a poskytovatele pevného internetu ke zvýšení investic do výstavby a vylepšení svých sítí.

Přestože pandemie COVID-19 vytvořila předpoklady pro masivní rozvoj telekomunikační infrastruktury a vyvinula zvýšené nároky zejména na internetové připojení, investice do infrastruktury a její výstavba byla zatížena covidovými opatřeními v nemalé míře, jako jakákoliv jiná odvětví. V průběhu roku 2021 došlo k uvolnění restriktivních opatření v rámci pandemie COVID-19, což v ČR vedlo ke zvýšení investiční aktivity v tomto sektoru, jak dokumentuje tvorba telekomunikačních aktiv (dle nomenklatury NACE), jejichž vývoj je zachycen na grafu níže. Rok 2021 se svým objemem řadí mírně nad předchozí roky 2015, což je dáno také výše zmíněným uvolněním opatření, ale také obnovenými investicemi do hrubého fixního kapitálu v české ekonomice.

Stále však existuje hrozba další mutace viru způsobující onemocnění COVID-19, což by v případě nakažlivější či smrtelnější verze mohlo mít za následek znovuzavedení restriktivních opatření, přičemž tato situace může vyústit v omezení pohybu zaměstnanců a vést ke snížení tvorby hrubého fixního kapitálu v české ekonomice, potažmo v sektoru telekomunikačních aktiv. Toto může mít zprostředkovaně vliv a negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušné společnosti z Telekomunikační divize. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.



Graf: Vývoj fixních aktiv v sektoru telekomunikací v ČR v sekci výroby optických, elektronických

a telekomunikačních produktů v mld. Kč.¹⁶

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.15 *Riziko omezení volného pohybu osob*

Toto riziko souvisí s případným omezením pohybu osob na základě pandemické situace či jiných závažných celospolečenských událostí. Telekomunikační divize v rámci své činnosti podniká na trhu telekomunikací v několika evropských zemích (aktuálně Česká republika, Německo, Slovensko, Švýcarsko a Rakousko). Část pracovníků Telekomunikační divize je běžně alokována do zahraničí a je přímo závislá na přeshraničním pohybu osob, tzv. pendlerů. Podmínky pro pohyb pendlerů se mění a závisí zejména na aktuálním stavu rizika nákazy stanovené jednotlivými zeměmi. Dlouhodobé zpřísnění či úplný zákaz přeshraničního pohybu těchto pracovníků by byly významným zásahem do podnikání, což by mohlo vést ke zpoždění projektů a způsobit výpadky v plánovaném cash flow. To vše se může následně promítnout i do hospodářských výsledků dotčených společností z Telekomunikační divize. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.16 *Riziko snížení dodávek materiálu*

Toto riziko souvisí s případnými omezeními na základě pandemické situace či jiných závažných celospolečenských událostí, které by způsobily výpadky ve světovém odběratelskodavatelském řetězci. Montáž komunikační techniky je závislá na technologiích a materiálech importovaných z jihovýchodní Asie. Omezení průmyslové výroby a pohybu materiálu, projevující se snížením importu dodávek materiálu, může představovat problém s realizací některých typů zakázek. Ohrožena může být zejména včasná instalace hardwarových součástí telekomunikačních zařízení. Telekomunikační divize se snaží toto riziko částečně eliminovat předzásobením potřebným materiálem. Snížené dodávky technologií částečně diverzifikují evropské výrobce kvalitativně (nikoliv však cenově) srovnatelných zařízení. Uvedené riziko se tak může negativně odrazit v hospodářské situaci příslušné společnosti z Telekomunikační divize, a to zejména zvýšením nákladů na pořízení dodávek materiálu, aniž by bylo možno zvýšit náklady promítnout do ceny dodávaných produktů a služeb. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.4 **Rizika v odvětví energetiky**

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů rovněž k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury (což se týká především mateřské společnosti Emitenta, společnosti DRFG Investment Group, a.s., jež je členem Skupiny).

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

Společnosti ze Skupiny, jimž Emitent zamýšlí poskytovat financování z výtěžku emisí Dluhopisů, působí mimo jiné v odvětví energetiky. Rizika podnikání v tomto odvětví, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

¹⁶ Eurostat, [online] dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/web/digital-economy-and-society/data/database?p_p_id=NavTreeporletprod_WAR_NavTreeporletprod_INSTANCE_pgrsK5zx6184&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view

2.1.4.1 Riziko změny ceny energií

Společnosti ze Skupiny podnikající v oblasti energetiky podstupují riziko spojené se změnou ceny energií na trhu, respektive s jejím poklesem, která má vliv na cenu nespotřebované a prodané elektrické energie do sítě. Naprostá většina vyrobené energie je spotřebována za fixní cenu stanovenou na dobu tří let s odběratelem v místě instalace FVE, čímž je negativní riziko změny ceny minimalizováno. Přetrvávajícím rizikem při prodeji elektrické energie je její vysoká volatilita a ztráta možnosti stanovit dlouhodobé cenové ekvilibrium, které by umožnilo ve střednědobém horizontu plánovat příjmy z této činnosti na určité hladině pravděpodobnosti. Proto je fixní cena každé tři roky aktualizována dle ceny energie na trhu.

Pro Skupinu a zprostředkovaně i Emitenta se jedná o významný rizikový faktor i přesto, že odvětví energetiky se na celkových ročních tržbách Skupiny podílí v rozsahu pod 5 %. Protože se však do budoucna Skupina hodlá v tomto odvětví rozvíjet, jedná se rizikový faktor velmi relevantní.

Nelze předpokládat obnovení podpory formou zelených bonusů a garantovaných výkupních cen, proto společnosti ze Skupiny Emitenta plánují elektrickou energii prodávat za tržní ceny a investiční podporu kalkulují jen při výstavbě zdrojů obnovitelné energie. Zároveň nabytí účinnosti zákon o sdílení elektrické energie mezi subjekty tzv. "LEX OZE 2". Přestože by měl zákon díky dodatečné nabídce od menších subjektů snížit růst cen elektřiny, nemusí být všechny dopady na první pohled zřejmé. Již nyní někteří distributoři energií nabízí odběratelům z domácích FVE vyšší fixace, neboť nedokáží čitelně predikovat jejich křivku odběru, a tudíž neumí jasně predikovat ceny.

Výstavba vlastních výrobních zdrojů snižuje vliv neočekávaných změn na trhu se energiemi a přeneseně stabilizují předpokládaný hospodářský výsledek příslušných společností ze Skupiny.

Neočekávané změny by mohly vést ke snížení hospodářského výsledku příslušných společností ze Skupiny. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může mít negativní hospodářský výsledek i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.2 Riziko nepříznivé ceny vstupu

Naopak u fotovoltaických elektráren není třeba předpokládat zvýšení ceny vstup v podobě slunečního záření, ale vstupní položkou mohou být náklady na údržbu, opravy a revitalizaci solárního výrobního zařízení. Zvyšování ceny náhradních dílů pro fotovoltaickou elektrárnu může být výrazným zásahem do výnosnosti realizovaného projektu.

Po ukončení restriktivních opatření v přepravě způsobených COVID-19 trh zaznamenává významný pokles ceny vstupů, který je podpořen i klesající cenou elektrické energie na trhu.

Aktuálně společnosti ze skupiny Emitenta neočekávají razantní zvýšení cen vstupů, které by mohly nepříznivě ovlivnit výsledek hospodaření příslušné společnosti ze Skupiny.

Pokud by k tomu však došlo a pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.3 Riziko regulace energetického odvětví

Činnost společností ze Skupiny podnikajících v oblasti energií může být předmětem řady povolení a licencí vydaných správními orgány. Emitent nemůže zaručit, že příslušné subjekty ze Skupiny si udrží již získaná potřebná povolení a licence. Na území České republiky smí osoby v energetickém odvětví podnikat pouze na základě licence udělené Energetickým regulačním úřadem. Licence je upravena zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Energetický regulační úřad může změnit rozhodnutí o udělení licence nebo licenci zrušit, pokud jsou naplněny podmínky uvedené v energetickém zákoně v § 9 a § 10. Společnosti ze Skupiny Emitenta soustředí svou aktuální činnost na budování nových zdrojů obnovitelné energie, tudíž existuje riziko neobdržení potřebných licencí.

Dále Emitent nemůže zaručit, že všechny osoby jednající jménem licencovaného subjektu budou vždy jednat v souladu s právními předpisy, což může vyústit v sankce ze strany správních orgánů nebo dokonce ke ztrátě potřebných povolení. Ztráta licencí nebo sankce za porušení právních předpisů mohou mít nepříznivý dopad na příjmy a hospodářskou situaci příslušných společností ze Skupiny. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.4 *Technické riziko včetně rizika poškození staveb a zařízení sloužících k provozování elektráren*

Společnosti ze Skupiny budou vystaveny technickým rizikům vyplývajícím z dlouhodobého výkonu solárních modulů a z omezené životnosti technických komponentů. Rizika dále vyplývají z techniky a údržby fotovoltaických zařízení.

Za negativní vlivy lze považovat i působení přírodních živlů (vichřice, požáry, povodně a podobně) v důsledku čehož mohou příslušné společnosti ze Skupiny vzniknout neočekávané výdaje na odstranění škod.

V případě investiční činnosti v oblasti fotovoltaiky bude Skupiny minimalizovat toto riziko regionální diverzifikací energetického portfolia.

Společnosti ze Skupiny budou minimalizovat toto riziko rovněž využitím vhodného pojištění, kdy je kladen důraz na sjednání kvalitních pojistných smluv s minimem pojistných výluk. Přesto však nelze předem vyloučit odmítavý postoj pojišťovny při likvidaci konkrétní pojistné události. Společnosti ze Skupiny dosud nebyly nuceny řešit významné pojistné události spojené s poškozením elektrárny, případně jejího příslušenství, nicméně popsané situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušných společností ze Skupiny.

Skupina plánuje pojistit elektrárny proti běžným rizikům, tedy proti živelným katastrofám, dále pak proti přerušení provozu a vandalismu. Riziko tak spočívá zejména v nepojištěných rizicích, především v neočekávaných opravách a nákladech na údržbu elektráren. Poškození či opotřebení fotovoltaických zařízení může vést k významným nákladům na straně společností ze Skupiny nebo třetích stran, které provozují fotovoltaické elektrárny a může se negativně promítnout do jejich hospodářské situace. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.5 *Riziko spojené s financováním nakládání s elektroodpadem*

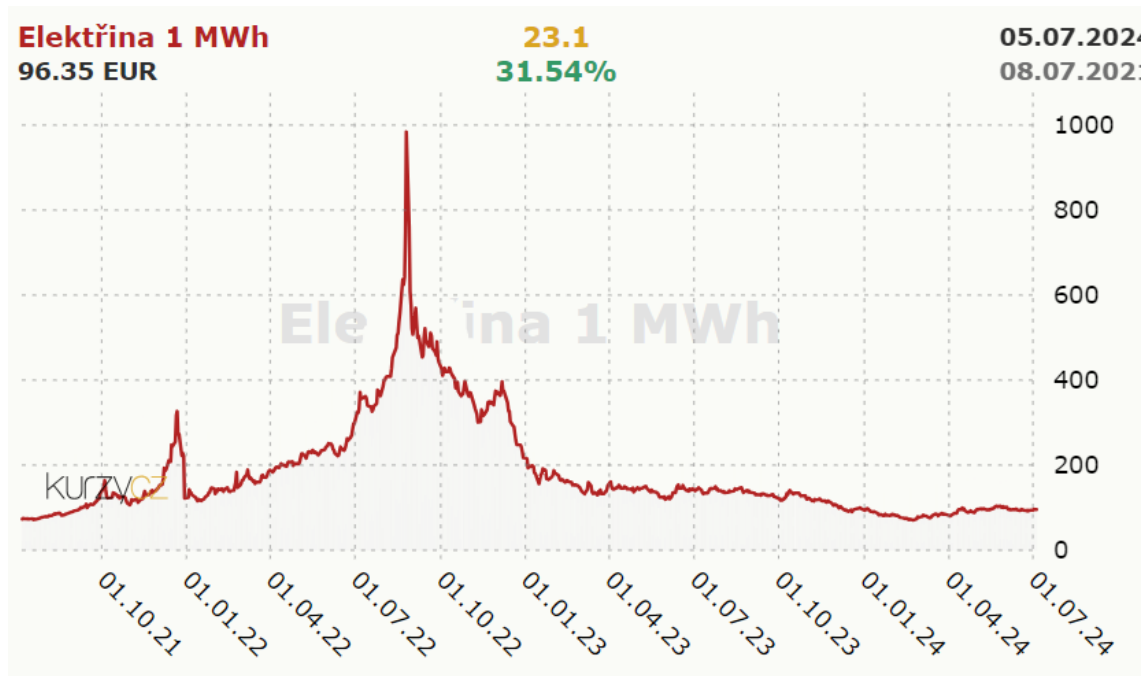
V budoucnu může dojít ke změně právních předpisů ukládajících úhradu nákladů zpracování, využití a odstranění elektroodpadu ze solárních panelů, jež může způsobit zhoršení ekonomické výkonnosti případných plánovaných fotovoltaických elektráren. V současné chvíli je toto riziko pro Skupinu omezené s ohledem na minimální rozsah jeho podnikatelských aktivit v tomto segmentu, nicméně s ohledem na budoucí plánovaný rozvoj podnikání Skupiny v oblasti FVE se jedná o riziko velmi relevantní. Nižší zisky případně ztráty z provozování fotovoltaických elektráren společnostmi ze Skupiny mohou mít nepříznivý dopad na příjmy a finanční situaci těchto společností ze Skupiny. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.6 *Riziko externích šoků na ekonomiku*

V rámci energetické divize Skupiny byla pro rok 2021 byla plánována výstavba prvních fotovoltaických elektráren. S ohledem na zavedení opatření proti šíření viru COVID-19 (tzv. lockdowny) se zpozdila příprava plánovaných projektů a přesunula se až na první polovinu roku 2023. V roce 2023 skupina úspěšně dokončila dva projekty o výkonu 779 kWp a v roce 2024 plánuje výstavbu okolo 1000 kWp.

Díky globálnímu nedostatku surovin a uvolněné měnové politice centrálních bank v době pandemie, vzrostla cena silové energie obchodované na energetických burzách. Zároveň se projevil požadavek společností na dlouhodobou udržitelnost podnikání a péči o životní prostředí. To vše podpořilo poptávku po střešních instalacích ze strany velkých společností a prakticky se vykoupila kapacita trhu-To vedlo k enormnímu nárůstu montážních nákladů, které se během let 2020 až 2022 zvýšily o 40 %. V roce 2023 vstoupilo na trh velké množství nových instalatérských firem, které doplnily chybějící kapacitu a způsobily pokles nákladů o zhruba 20 %.



Graf: Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh)¹⁷

Negativním externím šokem je rovněž současná vojensko-politická situace na Ukrajině. V této souvislosti je hojně diskutováno omezování dodávek zemního plynu a ropy. Počátek konfliktu měl za následek enormní růst cen energií, který je z dlouhodobého pohledu složité predikovat, ale lze předpokládat, že dlouhodobé tržní ekvilibrium nebude na cenách let 2022, ale stabilizuje se někde u cen roku 2023.

Cenová nepředvídatelnost může zprostředkovaně negativně ovlivnit výsledek hospodaření příslušné společnosti z energetické divize Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.7 Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině

Společnosti z energetické divize Skupiny přímo nepůsobí na ukrajinském ani ruském trhu. Zastavení výroby v ukrajinských továrnách umístěných v oblasti válečných bojů by však mohlo zvýšit cenu některých stavebních materiálů, jmenovitě pak oceli a elektrických kabelů, které jsou zapotřebí v případě výstavby výrobních zařízení tepla a elektřiny, což souvisí s rizikem navýšení ceny vstupů blíže popsáným v čl. 2.1.4.2. Pokud by tyto společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

¹⁷ Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh) z: <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elektřiny-graf-vyvoje-ceny/1MWh-eur-2-roky?sort=date1&page=1>

Emitent v tuto chvíli nedokáže kvantifikovat dopad válečného konfliktu na činnost energetické divize. U realizovaných projektů ve Skupině nicméně dochází k zafixování cen stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu eliminuje.

Významnost rizikového faktoru: **Střední**.

2.1.4.8 Riziko zvýšení konkurence

Oblast energetiky je především, pokud jde o obnovitelné zdroje, konkurenčním prostředím, kde nelze vyloučit vstup nových investorů na trh. V současné chvíli se příslušné společnosti ze Skupiny plánují zaměřit na dodávky většiny vyrobené energie obchodním centřům, na jejichž střechách jsou FVE instalovány.

V takovém případě jsou příslušné společnosti provozující instalované FVE relativně chráněny před vstupem nových konkurentů, přesto to není vyloučeno. Vstup nových konkurentů na trh však může vést ke snižování počtu potenciálních zákazníků. V tom případě by mohlo dojít ke snížení plánovaných příjmů společností ze Skupiny. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. V současné době však legislativa ČR neumožňuje obchodníkům zamítnutí výkupu energie z obnovitelných zdrojů, což značnou měrou snižuje riziko plynoucí z takto nastalé situace v kontextu plánovaných obchodních aktivit Skupiny v oblasti energetiky.

Vstup nových konkurentů na trh však může vést ke snižování počtu potenciálních zákazníků. V tom případě by mohlo dojít ke snížení plánovaných příjmů společností ze Skupiny. Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.4.9 Riziko poklesu státní podpory

Ve svém plánovaném podnikání v oblasti obnovitelných energetických zdrojů uvažuje Skupina využívat Skupina má k dispozici především investiční dotace poskytované Ministerstvem průmyslu a obchodu (MPO), případně Ministerstvem životního prostředí (MŽP). Případné přiznání dotace je potvrzeno právním aktem a vyplaceno jednorázově za účelem refinancování nákladů na instalaci FVE. Tím klesá riziko proti dříve používaným mechanismům výkupních cen.

Přesto by případné rozhodnutí o realizaci investice v oblasti obnovitelných zdrojů s využitím státní podpory a její následné nepřiznání ze strany administrátora dotace mohlo mít negativní dopad na finanční výsledky příslušných společností Skupiny. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.4.10 Riziko poklesu spotřeby energií

V budoucnu může nastat situace, že dojde ke snížení spotřeby energie. K tomuto může dojít např. výrazným snížením spotřeby energie na vytápění díky trendu snižování energetické náročnosti budov a dalšími úspornými opatřeními. Opomenout nelze ani možné klimatické změny způsobující nárůst průměrné roční teploty a s tím související snížení spotřeby zejména tepelné energie. Vzhledem k tomu, že činnost Skupiny v oblasti energetiky je závislá na celkové spotřebě energie koncovými zákazníky, může tato situace negativně ovlivnit budoucí příjmy a hospodaření příslušné společnosti ze Skupiny. Nižší spotřeba energie může znamenat snížení plánovaných příjmů příslušné společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.4.11 Rizika plynoucí z možného ohrožení životního prostředí

Při spalování různých zdrojů energie může docházet k uvolňování emisí a škodlivých plynů. Na evropské i národní úrovni jsou zaváděna kritéria udržitelnosti, která je nutné při výrobě tepla a elektřiny dodržovat. Zavádění těchto nových opatření může vést k dodatečným neplánovaným nákladům společností ze Skupiny, což by mohlo nepříznivě ovlivnit jejich platební schopnost a

tím i hospodaření. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.4.12 *Riziko klimatických výkyvů a sezónního charakteru poptávky po energii, které nejsou pod kontrolou Skupiny*

Příjmy a výsledky plánované činnosti společností ze Skupiny jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Dlouhodobě oblačné počasí může vést k nižšímu výkonu solárních elektráren. Prognózy připravované Skupinou Emitenta vychází z normálního počasí, které představuje dlouhodobý historický průměr. Ačkoliv Skupina zohledňuje možné odchylky od normálního počasí a možné dopady na (mimo jiné) odvětví energetiky a na činnost Skupiny, neexistuje žádná záruka, že takovéto plánování zabrání negativním dopadům nečekaných změn počasí na činnost Skupiny. Modelovaná intenzita slunečního záření vycházející z dlouhodobého historického pozorování dopadu slunečního záření na území České republiky se proto může lišit od budoucí skutečné intenzity dopadu slunečního záření. Negativní odchylka mezi modelovanou a skutečnou intenzitou může vést ke zhoršení ekonomické výkonnosti fotovoltaických elektráren. Nepředpokládané změny klimatických podmínek tak mohou vést ke snížení příjmů a zhoršení očekávané hospodářské situace osob ze Skupiny zabývajících se oblastí energetiky. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.5 Rizika v odvětví administrativní podpory

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů rovněž k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny zabývajících se administrativní podporou a poradenstvím. Jedná se zejména o společnosti, které vykonávají podpůrné činnosti pro ostatní společnosti ze Skupiny, a to zejména pro společnosti působící v oblasti finančních služeb, tj. pro investiční zprostředkovatele. Činnost společností ze Skupiny poskytující administrativní podporu spočívá v zajišťování distribuce materiálů mezi finanční institucí a pro ni činnými investičními zprostředkovateli a vázanými zástupci, zajišťování vzájemné komunikace, organizace školení a jiných podobných událostí, poskytování kancelářských prostor, vozidel a dalších prostředků vázaným zástupcům, kdy tyto činnosti nepodléhají žádné zvláštní regulaci. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury (což se týká především mateřské společnosti Emitenta, společnosti DRFG Investment Group, a.s., jež je členem Skupiny).

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

Společnosti ze Skupiny, jimž Emitent zamýšlí poskytovat financování z výtěžku emisí Dluhopisů, působí mimo jiné v odvětví administrativní podpory. Rizika podnikání v tomto odvětví, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

2.1.5.1 *Riziko závislosti na ekonomické situaci příjemce služeb*

Společnosti ze Skupiny, které poskytují administrativní podporu a kterým Emitent může poskytnout financování, jsou s ohledem na jejich úzký vztah ke společnostem ze Skupiny, kterým poskytují administrativní podporu, závislé na celkovém vývoji ekonomiky, zejména pak na tom, zda fyzické či právnické osoby budou mít disponibilní finanční prostředky určené k investicím do finančních produktů.

V souvislosti s celosvětovou a pokračující ruskou agresí na Ukrajině a vyvolanými dopady na

globální ekonomické vazby¹⁸, je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude její vliv na vývoj ekonomiky jako takové, zejména v případě dlouhotrvajícího tzv. zamrzlého konfliktu, který by dlouhodobě udržoval v platnosti sankce omezující mezinárodní obchod. Tento konflikt proto představuje negativní šok ovlivňující ekonomickou aktivitu všech tržních subjektů.

Pokud v budoucnu dojde ke zhoršení hospodářské situace fyzických a právnických osob, je pravděpodobné, že to negativně ovlivní i příjmy a hospodářské výsledky těchto společností. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoké**.

2.1.5.2 Riziko zdražení cen vstupů

Zisk společností ze Skupiny, které poskytují administrativní podporu, je rovněž závislý na ceně vstupů (zejména telekomunikačních služeb a softwarových služeb, mezd zaměstnanců, nájemného kancelářských prostor či nákupu a údržby kancelářských potřeb).

Riziko růstu nominálních mezd zaměstnanců je v souvislosti s celkovým růstem inflace v ekonomice značné. Osobní náklady tvoří značnou část provozních výdajů společností poskytujících administrativní podporu, tudíž je růst těchto nákladů významným omezením schopnosti tvořit zisk.

V souvislosti s aktuálně uvalenými sankcemi na ruské dodavatele energií a jejich dopadem na ceny energetických režii došlo ke značnému zvýšení cen provozu administrativních prostor. V roce 2023 došlo ke stabilizaci cenové hladiny. V roce 2024 je hlavním rizikem v segmentu nákladových vstupů zejména růst cen zaměstnanců v odvětví administrativní podpory. Tento faktor je determinován zejména nízkou nezaměstnaností v kombinaci s opětovným růstem reálných mezd, které v řadě případů nereflktuje pouze současnou cenovou hladinu, ale má potenciál kompenzovat i propad kupní síly v minulých letech.

Významné zvýšení cen těchto vstupů může vést ke snížení zisku těchto společností a ke zhoršení jejich hospodářské situace. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.5.3 Riziko externích šoků na ekonomiku

Kvantifikace dopadů na sekci administrativy a oddělení back office je značně problematická. Ačkoliv podnikatelské aktivity emitenta nepatří do odvětví s nejvyššími nároky na administrativní pracovníky a pomocnou, úřednickou agendu, byla opatření vyžadována státem zanedbatelnou položkou v nákladových dopadech pandemie COVID-19 na společnosti ze Skupiny. Nevyčíslitelné dopady však i nadále představuje změna pracovních návyků spojená s částečným a nepravidelným přechodem některých zaměstnanců na režim práce z domova. Tyto důsledky pandemie stále přetrvávají. Větší podíl práce z domova je problematický a složitě kvantifikovatelný fenomén. Ten se pojí dle empirických, i akademických zkušeností s krátkodobým nárůstem produktivity, v dlouhém období je však dopad home office na výkonnost zaměstnanců problematický.¹⁹

Velmi marginálním efektem práce z domova a karantén zaměstnanců je energetická úspora, jelikož náklady spojené s prací z domova přešly ve značné míře na zaměstnance. Druhou stranou této úspory je však nepředvídatelnost výpadku zaměstnance, která vnáší časové prodlevy a zpoždění v rutinní každodenní práci nutné pro plynulý chod společností ze Skupiny.

Negativním externím šokem, je rovněž současná vojensko-politická situace na Ukrajině. Z pohledu makroekonomického je negativním faktorem zejména uvalení sankcí na obchodní výměnu se subjekty působícímu na území Ruské Federace. Společnosti ze Skupiny, které

¹⁸ Globální ekonomický výhled OECD, podzim 2022, dostupné z: <https://www.oecd.org/economic-outlook/september-2022/>

¹⁹ Does it matter where you work? A comparison of how three work venues (traditional office, virtual office, and home office) influence aspects of work and personal/family life. [online]. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0001879103000423>

poskytují administrativní podporu a kterým Emitent může poskytnout financování, jsou s ohledem na jejich úzký vztah ke společností ze Skupiny, kterým poskytují administrativní podporu, závislé na celkovém vývoji ekonomiky, zejména pak na tom, zda fyzické či právnické osoby budou mít disponibilní finanční prostředky určené k investicím do finančních produktů. Pokud v budoucnu dojde ke zhoršení hospodářské situace fyzických a právnických osob, je pravděpodobné, že to negativně ovlivní i příjmy a hospodářské výsledky společností přijímajících administrativní podporu. Pokud by společnosti poskytující administrativní podporu byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.5.4 Riziko ukončení smluvního vztahu

Společnosti ze Skupiny, které poskytují administrativní podporu, zpravidla působí pro jednoho nebo několik málo odběratelů jejich služeb z řad investičních zprostředkovatelů. Odměna za poskytované služby tak tvoří významnou část příjmů dotčené společnosti ze Skupiny. Vzhledem k tomu, že společnosti nemusejí být schopny okamžitě nalézt jiného smluvního partnera, pro kterého by vykonávaly činnost, může vést ukončení smluvního vztahu mezi společností a odběratelem jejích služeb – investiční zprostředkovatel v postavení servisované společností, ke snížení příjmů a zhoršení hospodářských výsledků na straně příslušné společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.6 Rizikové faktory specifické pro Ručitele

Ručitel je akciovou společností založenou podle právních předpisů České republiky. Ručitel je Mateřskou společností Emitenta, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Hlavními činnostmi Ručitele jsou řízení, financování a účast na jiných společnostech Skupiny a současně také realizace smluvních vztahů se společnostmi Skupiny. Vzhledem k tomu, že Ručitel je holdingovou společností, vykonává svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Základní finanční údaje o Ručiteli jsou uvedeny v čl. 7.4 tohoto Základního prospektu. Z pohledu Ručitele a jeho hospodářské činnosti existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Ručitele, jeho budoucí hospodářské výsledky a jeho schopnost v budoucnu dostát závazkům plynoucím z Ručení.

2.1.6.1 Riziko závislosti Ručitele na dceřiných společnostech

Ručitel je holdingovou společností držící 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast na jiných společnostech Skupiny a současně také realizace smluvních vztahů se společnostmi Skupiny. V tomto ohledu jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností Skupiny. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, resp. splacení závazků z Dluhopisů, jež plynou z Ručitelského prohlášení vystaveného Ručitelem. Jestliže by společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele byla omezena zejména v důsledku rizik významných z pohledu Emitenta uvedených v čl. 2.1.2 *Rizika v odvětví realit a realitního developmentu*, v čl. 2.1.3 *Rizika v odvětví telekomunikací*, v čl. 2.1.4 *Rizika v odvětví energetiky*, v čl. 2.1.5 *Rizika v odvětví administrativní podpory* nebo jiných faktorů, mělo by to nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a jeho schopnost splnit své povinnosti z Ručitelského prohlášení. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům Dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Současně mohou tato rizika zhoršit platební schopnost jak Emitenta (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta), tak Ručitele, tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.6.2 Riziko dalšího dluhového financování či dalšího ručení

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování či dalšího ručení nebo jiného zajištění. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.) či dalšího ručení nebo jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či dalšího ručení nebo jiného zajištění Ručitelem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování či dalšího ručení nebo jiného zajištění Ručitele tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.6.3 Riziko spojené se změnou podnikatelské činnosti Ručitele

Nelze vyloučit, že Ručitel prostřednictvím společnosti ze Skupiny, začne vyvíjet podnikatelskou činnost v dalších ekonomických oblastech, nebo že dojde k expanzi Skupiny (např. vstup Skupiny na nové trhy, investice do nových projektů a společností, rozšíření předmětu činnosti Skupiny, s nimiž doposud nemá zkušenosti. Existuje riziko, že tato podnikatelská činnost nebude vykonávána se ziskem, případně si vyžádá podstatné investice ze strany Ručitele, resp. Skupiny, což může mít negativní dopad na Ručitele a jeho schopnost hradit dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**

2.1.6.4 Riziko změny struktury Ručitele

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům nijak omezen ohledně své případné fúze, rozdělení, změny právní formy, změny své akcionářské struktury atp. Každá z těchto událostí přitom může vést k tomu, že se sníží množství aktiv generujících příjmy Ručitele, případně že dojde k negativní změně významně ovlivňující hospodářské výsledky Ručitele. Takto negativní změny mohou vést až k neschopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**

2.1.6.5 Riziko střetu zájmů

Emitent je přímo ovládán Ručitelem. Pan David Rusňák drží nepřímo 51 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu Ručitele a pan Roman Řezníček drží nepřímo 44 % na hlasovacích právech a 45,5 % na základním kapitálu Ručitele. Konečným vlastníkem Ručitele a Emitenta je pan David Rusňák a pan Roman Řezníček, kteří sami a prostřednictvím svých společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Ručitele. Emitent však není panem Davidem Rusňákem ani Romanem Řezníčkem a rovněž tak i akcionáři Ručitele zprostředkovaně ovládán, viz čl. 6.8.1.1. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

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

2.2.1 Rizikové faktory vztahující se k povaze Dluhopisů

2.2.1.1 Rizika vyplývající z úrovně podřízenosti Dluhopisů v úpadku Emitenta

Dluhopisy Emitenta jsou nekapitálové cenné papíry, s nimiž je spojena pohledávka vlastníka Dluhopisů na splacení dlužné částky (odpovídající jmenovité hodnotě Dluhopisů) a dále zejména pohledávka vlastníka Dluhopisů na vyplacení výnosu Dluhopisů. Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu Emitenta nebudou zajištěny a budou nepodřízené. Pokud by došlo k úpadku Emitenta, zejm. v důsledku naplnění rizik uvedených v tomto Základní prospekt, pak by pohledávky vyplývající z Dluhopisů nespádaly do žádné zvláštní kategorie pohledávek (nejednalo

by se o pohledávku za majetkovou podstatou, pohledávku postavenou na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou, pohledávku zajištěného věřitele, pohledávku vyloučenou ze způsobů řešení úpadku ani podřízenou pohledávku), ale jednalo by se o standardní pohledávku, jež by musela být vlastníkem Dluhopisu přihlášena do insolvenčního řízení. Věřitelé pohledávek z Dluhopisů by následně byli uspokojeni v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu nebo plněním reorganizačního plánu při reorganizaci.

V případě uspokojování pohledávek vlastníků Dluhopisů v insolvenčním řízení Emitenta by konkrétně záleželo na tom, jaký majetek Emitenta by připadl na majetkovou podstatu. Pokud by Emitent z výtěžku Dluhopisů přímo realizoval investice do projektů uvedených v tomto Základním prospektu, tedy v oblasti realit, telekomunikacích, energetiky či administrativní podpory, lze očekávat, že do majetkové podstaty bude zařazen majetek pořízen těmito reálnými investicemi. V případě realit by se tak jednalo o konkrétní nemovitosti nebo obchodní podíly ve společnostech, které vlastní nemovitosti. V případě telekomunikací by do majetkové podstaty byly zařazeny obchodní podíly ve společnostech, které provádějí výstavbu a údržbu telekomunikačních sítí nebo provoz optických datových tras. V odvětví energetiky by do majetkové podstaty připadly obchodní podíly společností provozujících fotovoltaické elektrárny nebo zařízení na kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie. V oblasti administrativní podpory by do majetkové podstaty připadly společnosti zabývající se administrativní podporou subjektům činných na finančním trhu. Uspokojení pohledávek věřitelů – vlastníků Dluhopisů – by záviselo na hodnotě zpeněžení majetkové podstaty, zejm. prostřednictvím dražby nebo přímého prodeje. Pokud však Emitent nebude realizovat přímé investice, ale výtěžek z Dluhopisů použije na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru některé společnosti ze Skupiny, pak je patrné, že do majetkové podstaty v případě insolvence připadnou pouze pohledávky Emitenta za společnostmi, jimž poskytnul zápůjčku nebo úvěr. Uspokojení pohledávek věřitelů – vlastníků Dluhopisů – tak bude záviset na schopnosti příslušných společností ze Skupiny splatit své závazky vůči Emitentovi.

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

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

Očekávaná výše plateb vlastníkům Dluhopisů vyplývá ze způsobu řešení úpadku Emitenta určeného insolvenčním soudem. V případě konkursu se zjištěné pohledávky věřitelů uspokojují zásadně poměrně z výnosu zpeněžení majetkové podstaty s tím, že neuspokojené pohledávky nebo jejich části nezanikají, nestanoví-li zákon jinak. Dle analýzy Asociace malých a středních a podniků a živnostníků ČR činí pro věřitele výtěžnost insolvenční v České republice cca 7 %.²⁰

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.2 Žádné omezení pro dluhové financování Emitenta či Ručitele

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či Ručitele či objemu a podmínek jakéhokoli

²⁰ Lesk a bída insolvenčních řízení: více jak polovina věřitelů nedostane ani korunu. [online]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/zakony-obchodni-vztahy/c1-64182780-lesk-a-bida-insolvencnich-rizeni-vice-jak-polovina-veritelu->

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.3 Riziko nesplacení Dluhopisů

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

Celkové závazky DRFG Investment Group a.s. činily k 31.12.2023 7 379 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům 87,77 %. V Přidružené části DRFG Assets celkové závazky činily k 31.12.2023 2 400 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 98,73 %. Závazky Skupiny, a to jak v hlavní části Skupiny, tak ve vedlejší části Skupiny, a to i po vzniku DRFG Investment Group a.s., a v Přidružené části DRFG Assets, tedy několikanásobně převyšují vlastní kapitál Skupiny, resp. jednotlivých částí Skupiny, což může vést k tomu, že Skupina, resp. jednotlivé společnosti ze Skupiny, nebude schopná bez refinancování svých závazků jinými zdroji financování řádně plnit své závazky. Pokud by některá společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostat svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Bližší informace o likviditě celé Skupiny a struktuře dluhového financování Skupiny jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1.

Vlivem extrémních externích šoků, jež by způsobily pokles ekonomiky na úrovni zhroutení trhu realit a/nebo telekomunikací, nelze vyloučit riziko úpadku Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. Za účelem eliminace tohoto rizika vytváří společnosti Emitenta finanční rezervy a rovněž vlastní kapitál a celková aktiva Skupiny garantují, že naplnění tohoto rizika není otázkou střednědobé hospodářské krize, ale hospodářské krize dlouhodobé a trvalé. I v případě úpadku Skupiny lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**

2.2.1.4 Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení

Ručení Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založeno Ručitelským prohlášením. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, přitom stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvyhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Převzetím ručení podle Ručitelského prohlášení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou osobou, se kterou tvoří Ručitel konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Ručitelského prohlášení, neboť výtěžek z Emisí dluhopisů je určen na poskytnutí financování společnostem ze Skupiny, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení vedeného proti Ručiteli jako dlužníkovi může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručitelského prohlášení. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že ručení zřízené dle Ručitelského prohlášení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly

nezajištěnými ručením Ručitele a plnění z již poskytnutého ručení by s velkou pravděpodobností muselo být vráceno do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele.

Dle § 589 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Ručitelského prohlášení. Nelze vyloučit, že založení takového účinku by bylo soudem či jiným příslušným orgánem shledáno v jeho pravomocném rozhodnutí.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.1.5 Neexistence aplikační praxe

Realizace zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím Ručitelského prohlášení nebyla doposud rozhodována před českými soudy. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud rozhodující o žalobě Vlastníka dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z ručitelského prohlášení Ručitele bude ručení považovat za řádně sjednané, případně v jakém rozsahu. V této souvislosti je třeba zejména upozornit, že konkrétně přijetí Ručitele Vlastníky dluhopisů ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je u dluhopisů v ručitelských prohlášeních vztahováno k okamžiku koupě dluhopisů, přičemž tato zavedená tržní praxe nemusí být příslušným soudem přijímána za platnou a účinnou. Pokud by bylo Ručitelské prohlášení, byť částečně, shledáno za neplatné a/nebo neúčinné, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.1.6 Riziko předčasného splacení

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

Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s čl. 4.10 a 4.13.5.1 těchto Emisních podmínek sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů, příp. dle čl. 4.6.4.2 Dluhopisy prodá.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.2 Rizika spojené se způsobem určení výnosů z Dluhopisů

2.2.2.1 Riziko inflace

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

Proběhlé externí šoky z nedávné minulosti (zejm. pandemie COVID-19 a celosvětové problémy v rámci dodavatelských řetězců a válka na Ukrajině a s tím související skokové zdražení cen energií) zabudovaly v české ekonomice nerovnováhy a z ní pramenící nejistoty krátko a střednědobého vývoje inflace. Průměrná míra inflace v české ekonomice by v roce 2024 podle Makroekonomické predikce ČNB ze srpna 2024 měla činit 2,2 %, oproti průměrné hodnotě 10,7 % v roce 2023.²¹ Meziroční celková inflace v horizontu 1. čtvrtletí 2025 je dle aktuální prognózy ČNB odhadována ve výši 2,2 % a v horizontu 2. čtvrtletí 2025 ve výši 1,7 %.²²

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

²¹ Makroekonomická predikce - srpen 2024. [online] ČNB, 2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

²² Prognóza ČNB – léto 2024 [online]. ČNB, 8.2.2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

2.2.2.2 Měnové riziko

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR, pokud měna EUR není domovskou měnou vlastníka Dluhopisu, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných v měně EUR. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.3 Riziko pevně určeného výnosu

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.4 Riziko variabilního výnosu

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

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

V této souvislosti existuje také nejistota ohledně budoucího způsobu určování referenční úrokové sazby PRIBOR/EURIBOR a její existence (zejména změna metodiky výpočtu sazby EURIBOR, resp. úvahy o změně metodiky výpočtu sazby PRIBOR). Je přitom možné, že se sazba EURIBOR v nadcházejícím období přestane používat, kdy tuto změnu avizovala v roce 2019 Evropská centrální banka. Vedle sazby EURIBOR byla zavedena sazba €STR – Euro short-term rate reflektující transakce proběhlé a vypořádané v nejbližší předcházející TARGET 2 pracovní den. €STR je úrokovou sazbou reflektující overnight úrokové náklady bank v Evropské měnové unii a v případě přerušení používání sazby EURIBOR by jí měla nahradit.^{23 24 25} Při přechodu ze sazby EURIBOR na €STR 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**.

2.2.2.5 Riziko spojené s diskontovaným dluhopisem

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

²³ Co jsou to referenční sazby, proč jsou důležité a proč dochází k jejich reformě? [online]. Evropská centrální banka, 2019-07-11 [online]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.cs.html

²⁴ LIBOR končí, přichází SONIA. [online]. KPMG, 2019-09-04 [online]. Dostupné z: <https://danovky.cz/cs/libor-konci-prichazi-sonia>

²⁵ čnBlog: Konec éry LIBORů na finančních trzích. Co bude dál? [online]. Evropská centrální banka, 2021-15-11 [online]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/cnblog-konec-ery-liboru-na-financnich-trzich-co-bude-dal/>

emisní kurz). Výnos z investice by tak byl nižší, než mohl investor předpokládat při koupi Dluhopisu (byla-li by tržní cena nižší než jmenovitá hodnota).

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.6 Riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.2.7 Riziko faktické výplaty výnosů nebo jistiny s časovým odstupem

Vlastník Dluhopisu je vystaven riziku, že faktická výplata jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo výnosů z Dluhopisů může v souladu s čl. 4.5.1.4, čl. 4.6.1.1, čl. 4.6.1.2, čl. 4.6.2.2, čl. 4.6.2.3 a čl. 4.13.5.1 může být provedena s časovým odstupem až 30 dnů od příslušného Dne výplaty, jak je tento pojem definován v čl. 4.7.2.1, a to bez nároku vlastníků Dluhopisů na úrok z prodlení pro dobu takového časového odstupe. Vlastník Dluhopisu rovněž nedokáže předem odhadnout, zda a v jakém rozsahu (maximálně však 30 dní od příslušného Dne výplaty) budou časové odstupy s faktickou výplatou jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo výnosů z Dluhopisů využívány. V důsledku možné realizace popisovaných časových odstupů s faktickou výplatou jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo výnosů z Dluhopisů tak výsledné zhodnocení investice vlastníka Dluhopisu z pohledu ceny jím investovaných peněz v čase může být nižší, než pokud by k výplatám docházelo bez časových odstupů přesně v příslušný Den výplaty.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.3 Rizikové faktory vztahující se k nabídce Dluhopisů

2.2.3.1 Riziko likvidity

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4 Rizika spojená s poplatky a zdaněním

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

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či s případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. K základním poplatkům, které mohou být v souvislosti s Dluhopisy vlastníkově účtovány, patří: (i) poplatek za otevření a vedení investičního účtu, (ii) poplatek za převod cenných papírů, (iii) poplatek za převod peněžních prostředků, (iv) vstupní poplatek za nákup Dluhopisů, (v) poplatky za služby poskytované CDCP²⁶ či (vi) poplatky za služby poskytované BCPP²⁷. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě vlastníků Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4.2 Žádné navýšení z důvodu daní

Vlastníci Dluhopisů mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů nebo jiného, v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že finální výnos z Dluhopisů bude nižší, než vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, nebo že vlastníkově Dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Výnosy z Dluhopisů mohou být předmětem zejména daně z příjmů, která (i) může být vybírána přímo Emitentem formou tzv. srážkové daně, nebo (ii) může být součástí obecného základu daně příslušného vlastníka Dluhopisu podléhajícímu zdanění. Emitent podle tohoto Základního prospektu hodlá emitovat Dluhopisy na území České republiky a Slovenské republiky. V České republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 15 % a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %. Ve Slovenské republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 15 % a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %, resp. 15 % pro živnostníky a společnosti s ročním příjmem z podnikání nepřesahujícím 49.790,- EUR. Bližší podmínky zdanění v České republice jsou uvedeny v čl. 4.8 tohoto Základního prospektu. Bližší podmínky zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny v čl. 4.9 tohoto Základního prospektu. Vlastník dluhopisů musí splnit všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoliv platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.5 Regulační rizika

2.2.5.1 Riziko zákonnosti koupě dluhopisů

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

²⁶Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 1. května 2023 [online]. Centrální depozitář cenných papírů, a.s.. Dostupné z: <https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP-kveten-2023.pdf>

²⁷Burzovní pravidla – část XIV., POPLATKOVÝ ŘÁD, s účinností ode dne 1. ledna 2023, [online]. Burza cenných papírů Praha, a.s., [online]. Dostupné z: https://www.pse.cz/userfiles/related_documents/cs/PSE-Poplatkovy-rad.pdf

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

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

3.1 Podmínky nabídky

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

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

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

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

3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise dluhopisů.

3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

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

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

3.1.3 Stanovení ceny

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

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

3.1.4 Umístění a upisování

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

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

3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být kótované cenné papíry, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu České republiky organizovaném BCPP, případně na jiném veřejném trhu cenných papírů, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude případně upřesněn v

Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů v České republice nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. v mnohostranném obchodním systému.

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

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

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

ČNB vykonává dohled nad emisí Dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů) a přijetí příslušné Emise k obchodování na regulovaném trhu.

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 ani Ručitele. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Základního prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Obecná charakteristika dluhopisů

4.1.1 **Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů**

4.1.1.1 Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry nebo imobilizované cenné papíry (tzv. sběrné dluhopisy). Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů, pokud by bylo z rozhodnutí Emitenta pro Emisi dluhopisů přiděleno, a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.

4.1.1.3 Dluhopisy budou nepodřízené.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

4.1.1.5 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.1.2 **Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů**

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.

4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

a) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „**ZPKT**“) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo, (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky Dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

a) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.

b) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, již byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník Dluhopisu**“).

c) Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“).

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

4.1.2.5 Vlastníci a převody podílů na Sběrném dluhopisu

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

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

4.2 Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz

4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

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

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy

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

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

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

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

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

4.2.2 Emisní kurz, alikvotní výnos

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

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

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

4.2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

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

4.3 Status a zajištění dluhopisů

4.3.1 Status Dluhopisů

4.3.1.1 Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a obdobně Ručitelským prohlášením zajištěným 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 je zajištěno Ručitelským prohlášením.

4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

4.4.1 Prohlášení Emitenta

4.4.1.1 Emitent je právníkou 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 nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

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

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

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

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

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

4.4.2 Závazky Emitenta

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

4.4.2.2 Negativní závazek:

- a) Emitent se nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny

mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZISIF"), aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.

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

4.4.2.3 Podíl vlastního kapitálu na konsolidované úrovni Mateřské společnosti a zákaz výplaty zisku

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude poměr podíl vlastního kapitálu (jak je definován dále) na konsolidované úrovni Mateřské společnosti alespoň 10 % z objemu závazků, jinak nastane zákaz výplaty podílu na zisku akcionářům (stávajícím nebo budoucím) Mateřské společnosti až do okamžiku sjednání nápravy.

Podíl vlastního kapitálu na konsolidované úrovni Mateřské společnosti je definován jako:

$$P_{vk} = \frac{A}{C}$$

Kde:

P_{vk} = Podíl vlastního kapitálu

A = Vlastní kapitál

C = Závazky

V případě, že podíl vlastního kapitálu dle tohoto článku nebude dosahovat stanovené úrovně, nastane zákaz výplaty podílu na zisku akcionářům (stávajícím nebo budoucím) Mateřské společnosti až do okamžiku sjednání nápravy, tj. do okamžiku dosažení stanovené úrovně podílu vlastního kapitálu.

(ne)dodržování podílu vlastního kapitálu dle tohoto článku bude potvrzeno písemně auditorem Ručitele po dokončení konsolidované roční účetní závěrky Ručitele.

Po dobu trvání závazku bude Emitent Vlastníky dluhopisů 1x ročně na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“ informovat o plnění ukazatele podílu vlastního kapitálu dle tohoto článku, a to vždy nejpozději k 31. červenci kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. prosinci byl poměr podílu vlastního kapitálu vypočten, počínaje informováním Vlastníků dluhopisů nejpozději k 31. červenci 2025 s informacemi ohledně poměru podílu vlastního kapitálu ke dni 31. prosince 2024.

4.4.2.4 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů se nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá ani nevloží do základního kapitálu jiné společnosti ani jakýmkoli způsobem nepřevéde, nezastaví nebo nepronajme svůj závod nebo jeho podstatnou část představující samostatnou organizační složku závodu s výjimkou případů, kdy v důsledku takové změny nenastane Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

4.4.2.5 Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně v souladu s účely uvedenými v čl. 6.7.1.

4.4.2.6 Zveřejňování finančních výkazů Emitenta a Ručitele

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude 1x ročně na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“ zveřejňovat (i) účetní uzávěrku Emitenta v

podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow za předchozí kalendářní rok a (ii) konsolidovanou účetní uzávěrku Ručitele v podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow za předchozí kalendářní rok, a to vždy nejpozději k 31. červenci kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. prosinci byly finanční výkazy zpracovány, počínaje zveřejněním nejpozději k 31. červenci 2025 ohledně finančních výkazů Emitenta a Ručitele ke dni 31. prosince 2024.

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 do 30 dnů ode Dne výplaty výnosů.
- 4.5.1.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat výnos až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- 4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.4.1. Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (dvě) desetinná místa podle 3. (třetího) desetinného místa.

4.5.2 Dluhopisy s pevným výnosem

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

4.5.3 Dluhopisy s variabilním výnosem

- 4.5.3.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou 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 Doplněku dluhopisového programu (je-li relevantní). Referenční sazba může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena minimální a/nebo maximální hodnotou v souladu s čl. 4.5.6 a čl. 4.5.7.
- 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) nebo 2T REPO (dvoutýdenní repo sazba ČNB).
- 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 na webové stránce ČNB „*Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR*“ publikující vývoj sazby PRIBOR na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>²⁸ (nebo případně jiné stránky na webu ČNB, kde bude vývoj sazby PRIBOR publikován) nebo na webové stránce European Money Markets Institute „*Euribor Rates*“ publikující vývoj sazby EURIBOR na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>²⁹ (nebo případně jiné stránky na webu European Money Markets Institute, kde bude vývoj sazby EURIBOR publikován) (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude příslušná sazba uváděna) nebo na webové stránce „*Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?*“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>³⁰ publikující vývoj sazby 2T REPO (nebo případně jiné stránky na webu ČNB, kde bude vývoj sazby 2T REPO publikován) 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/>³¹. Informace o minulé výkonosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „*Euribor Rates*“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>³². Informace o minulé výkonosti sazby 2T REPO a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „*Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?*“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>³³.
- 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. 2.2.2.4. 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. 4.5.3.3, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:
- (i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR/2T REPO pro nejdelsí období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
 - (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR/2T REPO 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, 2T REPO nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0). Referenční sazba může být pro

²⁸ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

²⁹ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

³⁰ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

³¹ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

³² Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

³³ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

účely stanovení úrokové sazby omezena minimální a/nebo maximální hodnotou v souladu s čl. 4.5.6 a čl. 4.5.7.

4.5.3.10 „**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se rozumí druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

4.5.4 Konvence pro výpočet úroku

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

4.5.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

4.5.5.1 Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který Vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyl (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu).

4.5.5.2 Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

4.5.6 Minimální úroková sazba Dluhopisů

4.5.7.1 Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví minimální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výši Referenční sazby, pak v případě, že by úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) vypočtená pro jakékoli příslušné Výnosové období byla nižší, než minimální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výše Referenční sazby stanovená v takovém Doplnku dluhopisového programu, bude úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období rovna minimální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výši Referenční úrokové sazby (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, platí, že minimální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výše Referenční sazby (podle toho, co bude relevantní) platí pro všechna Výnosová období.

4.5.7 Maximální úroková sazba Dluhopisů

4.5.7.1 Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví maximální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výši Referenční sazby, pak v případě, že by úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) vypočtená pro jakékoli příslušné Výnosové období byla vyšší, než maximální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výše Referenční sazby stanovená v takovém Doplnku dluhopisového programu, bude úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období rovna maximální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výši Referenční úrokové sazby (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, platí, že maximální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výše Referenční sazby (podle toho, co bude relevantní) platí pro všechna Výnosová období.

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 do 30 dnů ode Dne konečné splatnosti dluhopisů, 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 do 30 dnů ode Dne 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 splacena vždy spolu s výnosem Dluhopisů do 30 dnů ode Dne výplaty výnosů. 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 (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise do 30 dnů od kteréhokoliv takového data, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.14 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení.
- 4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v dosud nesplacené jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), případně jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou splaceny v jejich diskontované hodnotě, do 30 dnů ode Dne předčasné splatnosti.

4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

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

4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

- 4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
- 4.6.4.2 Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít každý Vlastník Dluhopisů právo na prodej části nebo všech svých Dluhopisů dané Emise před splatností Emitentovi k datům prodeje uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den prodeje**“). V takovém případě bude Vlastník dluhopisů oprávněn ve lhůtě nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 40 (slovy: čtyřicet) dní před Dnem prodeje (nebudou-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeny jiné lhůty) písemně (nebo jiným způsobem dohodnutým individuálně s Emitentem) vyzvat Emitenta k odkoupení všech nebo určitého počtu Dluhopisů vlastněných Vlastníkem Dluhopisů, a to k nejbližší následujícímu Dni prodeje a Emitent má povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení od Vlastníka Dluhopisů k takovému Dni prodeje odkoupit. Výzva Vlastníka dluhopisů k odkupu musí obsahovat alespoň jednoznačnou identifikaci Vlastníka Dluhopisů, jednoznačnou identifikaci Dluhopisů, počet a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, o jejichž odkoupení žádá. Prodejní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu, nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena jiná cena. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den prodeje. Pokud by ovšem Den prodeje připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník Dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník

Dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinností, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci Dluhopisů. Příslušný Vlastník Dluhopisů se zavazuje Dluhopisy, o jejichž odkup požádal, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje okamžikem, kdy doručil výzvu Vlastníka Dluhopisů o uplatnění svého práva na prodej Emitentovi.

4.6.5 Zrušení Dluhopisů

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

4.6.6 Domněnka splacení

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

4.7 Platební podmínky

4.7.1 Měna plateb

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

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

4.7.2 Den výplaty

4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny v termínech dle těchto Emisních podmínek, a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován). Jednotlivé termíny počínají běžet dnem uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Pokud by poslední den termínu pro výplatu výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový poslední den termínu pro výplatu namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne.

4.7.2.2 Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence.

4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

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

4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

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

4.7.3.3 Sběrné dluhopisy

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

4.7.4 **Provádění plateb**

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

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

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

4.8 Zdanění v České republice

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

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

4.8.3 Jmenovitá hodnota

4.8.3.1 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 jakákoliv taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

4.8.4 Úrok

4.8.4.1 Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu (dále jen „úrok“), vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím 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, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812,- Kč). 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.

- 4.8.4.2 Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.
- 4.8.4.3 Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále 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, který pro rok 2024 činí 1.582.812,- Kč.
- 4.8.4.4 Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 %.
- 4.8.4.5 Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. 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.
- 4.8.4.6 V případě, že úrok plyne české stále provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za

splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím 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.

- 4.8.4.7 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.
- 4.8.4.8 Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

4.8.5 Zisky/ztráty z prodeje

- 4.8.5.1 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, který pro rok 2024 činí 1.582.812,- Kč.
- 4.8.5.2 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).
- 4.8.5.3 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.
- 4.8.5.4 Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let, anebo v případě dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 Kč.
- 4.8.5.5 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.

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

4.8.6 Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje

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

4.9 Zdanění ve Slovenské republice

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

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

4.9.3 Obecně

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

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

4.9.4 Daň z příjmů z výnosů (úrokový příjem)

4.9.4.1 Podle příslušných ustanovení slovenského zákona o dani z příjmů:

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

4.9.5 Daň z příjmů z prodeje

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

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

4.10 Předčasná splatnost dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů

4.10.1 Případy neplnění závazků

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

a) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny;

b) Porušení jiných povinností a dluhů

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

c) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo 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) Likvidace

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

e) Výkon rozhodnutí

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

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

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

4.10.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

4.10.2.1 Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.10.1.2, případně dle čl. 4.10.1.3 těchto Emisních podmínek budou splaceny po dnu doručení Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi do Určené provozovny (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), a to do posledního Pracovního dne 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.

4.10.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

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

4.10.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

4.11 Promlčení

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

4.12 Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent**4.12.1 Administrátor**

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

4.12.1.2 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:
Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno.

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

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

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

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

4.12.2 Agent pro výpočty

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

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

4.12.2.3 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum

účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

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

4.12.3 Kotační agent

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

4.13 Schůze a změny emisních podmínek

4.13.1 Působnost a svolání Schůze

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

v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).

4.13.1.7 Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta;
- b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
- c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Brně a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
- d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.13.1.4, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
- e) rozhodný den pro účast na Schůzi.

4.13.1.8 Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.

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

4.13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

4.13.2.1 V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

4.13.2.2 V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je dále jen nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

4.13.2.3 V případě Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu je schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisů dané emise (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který v případě Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“) případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v samostatné evidenci Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). K převodům Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

- 4.13.2.4 Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.
- 4.13.2.5 Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni 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.
- 4.13.2.6 Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu čl. 4.13.4 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

4.13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

- 4.13.3.1 Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.
- 4.13.3.2 Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.
- 4.13.3.3 Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- 4.13.3.4 Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.
- 4.13.3.5 Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.13.3.1.

4.13.4 Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů

- 4.13.4.1 Ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech Vlastníků Dluhopisů této emise (dále jen "**Společný zástupce**") na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi Společným zástupcem a Emitentem. Pro

tyto účely se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout i Schůze. Veřejnost bude mít volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

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

4.13.5 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

- 4.13.5.1 Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat (i) vyplacení 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 (ii) vyplacení Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila nebo (iii) odkup Dluhopisů za tržní cenu dané emise, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.13.5.3 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky budou splaceny po dnu, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), a to do 30 (třiceti) dnů od takového dne.
- 4.13.5.2 V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s čl. 4.13.5.1 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

- 4.13.5.3 Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 4.14 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

4.13.6 Společná Schůze

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

4.14 Oznámení

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

4.15 Rozhodné právo a jazyk

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

4.16 Definice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Ručitel**“ znamená mateřskou společnost Emitenta DRFG Investment Group a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8899.

"**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. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci. V případě Sběrného dluhopisu, je Seznamem Vlastníků Dluhopisů právě Sběrný dluhopis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt. [Vzhledem k tomu, že veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat rovněž ve Slovenské republice, budou konečné podmínky rovněž oznámeny NBS, a to v návaznosti na předchozí oznámení Základního prospektu NBS, provedenou ČNB na žádost Emitenta.]

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

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti DRFG IG Corporate Bonds s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2024/109553/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00254/CNB/653 ze dne 25. září 2024, které nabylo právní moci dne 27. září 2024, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB (dále také jen „**ČNB**“) č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

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

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

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

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 27. září 2024 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni [●], ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.]

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

dodány. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Emitenta.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set milionů korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 12. srpna 2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „**Společné emisní podmínky**“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, [zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu]. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Tímto není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat Základní prospekt formou dodatků v souladu s čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

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

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V [•], dne [•]

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.

[•]

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“).

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

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

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

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

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku 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 Doplnku dluhopisového programu.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
CFI Dluhopisů:	[●]
FISN 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):	[● [respektive [●] při vydání celého objemu emise s navýšením] /nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota jmenovitá emise Dluhopisů]
Počet Dluhopisů:	[●] ks, resp. [●] ks při vydání celého objemu emise s navýšením
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ euro (EUR)]

Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil:	[[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●]; [rating byl přidělen na žádost Emitenta / rating byl přidělen ve spolupráci s Emitentem]; [vysvětlení významu hodnocení: [●] / poskytovatel ratingu doposud nezveřejnil vysvětlení významu hodnocení]] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Zajištění Dluhopisů:	Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny ručením společností DRFG Investment Group a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8899, a to tak, jak je uvedeno v Ručitelském prohlášení dle čl. 7.9 Základního prospektu.

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	[[●] % jmenovité hodnoty po celou dobu Emisní lhůty a Dodatečné emisní lhůty] / [[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněn na webových stránkách Emitenta https://drfg-corporatebonds.cz v sekci „Pro investory“]
K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos (pokud je určeno, že první Výnosové období Dluhopisů začíná Datem emise):	[ano / ne]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Smlouva o úpisu bude s investorem uzavírána osobně v místě dle dohody [Emitenta [a Administrátora] / [●]] a investora, nebo distančním způsobem, nebo konkludentně zaplacením emisního kurzu Dluhopisů, [[nebo online prostřednictvím internetového portálu na webových stránkách [●]]. 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 emisního kurzu

	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 emisního kurzu Dluhopisů investorem] / [podíl na Sběrném dluhopisu bude registrován v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené [●] ve lhůtě [●] ode dne splacení emisního kurzu 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] / [nebo] [uzavřením dohody o zápočtu vzájemných pohledávek mezi investorem a Emitentem] / [●]. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů [ve lhůtě [●] s tím, že individuálně lze s investorem dohodnout odlišný termín / [●]].
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších/ Průběžně v rámci Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty, popř. jednorázově k Datu emise, budou-li Dluhopisy zapsány nejprve na majetkový účet Emitenta]

3. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	[pevný / variabilní / na bázi diskontu]
Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně / nepoužije se]
Den výplaty výnosů (k výplatě výnosů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 dnů od příslušného Dne výplaty výnosů):	[● / nepoužije se]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 4.16 Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Referenční sazba:	[1M PRIBOR / 3M PRIBOR / 6M PRIBOR / 1R PRIBOR / [●] PRIBOR] / [1M EURIBOR / 3M EURIBOR / 6M EURIBOR / 1R EURIBOR / [●] EURIBOR] / [2T REPO] / [nepoužije se]
Maximální/minimální Referenční sazba:	[Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota Referenční sazby [●].] [Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby nižší než [0] / [●], pak

	bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota Referenční sazby [0] / [●]. (replikujte dle potřeby) / nepoužije se]
Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti:	[● / nepoužije se]
Marže:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně / nepoužije se]
Den výplaty výnosů (k výplatě výnosů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 dnů od příslušného Dne výplaty výnosů):	[● / nepoužije se]
Minimální úroková sazba:	[● [; přičemž minimální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] (replikujte dle potřeby) / nepoužije se]
Maximální úroková sazba:	[● [; přičemž maximální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] (replikujte dle potřeby) / nepoužije se]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 4.16 Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[● / nepoužije se]

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů (ke splacení Dluhopisů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 dnů ode Dne konečné splatnosti dluhopisů):	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 4.16 Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta (v případě využití ke splacení Dluhopisů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 dnů od příslušného stanoveného data):	[ano / ne]
Právo vlastníka Dluhopisů na prodej Dluhopisů Emitentovi / Dny prodeje / prodejní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 4.6.4.2 Emisních podmínek):	[Ano; Dny prodeje jsou [●]. Prodejní cena za jeden Dluhopis je [●]. [Vlastník dluhopisů může uplatnit své právo nejdříve [●] dní a nejpozději [●] dní před příslušným Dnem prodeje.] / nepoužije se]
Amortizované Dluhopisy	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy do 30 dnů od příslušného Data výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

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

6. ADMINISTRÁTOR, MANAŽER, AGENT PRO VÝPOČTY	
Administrátor:	[Emitent / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]
Manažer:	[Emitent / ●]
Agent pro výpočty:	[Emitent / ●]

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / viz Emisní podmínky]

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

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

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

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

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

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

8. DALŠÍ INFORMACE	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil jednatel Emitenta dne [●].
9. HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů:	[Dluhopisy jsou nabízeny a výtěžek emise bude konkrétně použit k [následujícímu účelu] / [následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta]: [[poskytnutí úvěru nebo zápůjčky [společnostem uvedeným v čl. 6.8.1.4 Prospektu, přičemž konkrétní příjemce není k datu vyhotovení Konečných podmínek znám / společnosti [●]] [za účelem [[refinancování stávajících závazků] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí účasti na společnosti [●] / [nabytí účasti na společnosti [●] / [●]]] / [k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých budou [společnosti uvedené v čl. 6.8.1.4 Prospektu / společnosti [●]] investovat nebo na které půjčené prostředky použijí] / [financování vlastního projektu Emitenta, konkrétně [●]] / [úpis či nákup dluhopisů emitovaných Mateřskou společností nebo společností ze Skupiny včetně refinancování

	<p>Stávajících dluhopisů uvedených v čl. 6.8.1.5 Prospektu) / [provozní potřeby Emitenta] / [●]].</p> <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●]. Náklady na přípravu případného navýšení budou činit cca [●]. Náklady na distribuci budou činit cca [●] při vydání celého objemu emise bez navýšení, resp. cca [●] při vydání celého objemu emise s navýšením.</p> <p>Za předpokladu umístění celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů Emitent odhaduje čistý výtěžek nabídky Dluhopisů cca [●], resp. v případě navýšení emise cca [●].</p> <p>[Očekávaný výtěžek nabídky Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného účelu] / [uvedených účelů] ve výši [●] plánuje Emitent získat [●]].</p>
10. PODMÍNKY NABÍDKY	
Země, v níž je veřejná nabídka prováděna/v nichž jsou veřejné nabídky prováděny:	[Česká republika / Slovenská republika / Česká republika a Slovenská republika]
Země, kde byl příslušný základní prospekt oznámen:	[Slovenská republika / nepoužije se]
Podmínky nabídky:	[Emitent bude Dluhopisy až do [celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise / celkové navýšené jmenovité hodnoty emise / celkové jmenovité hodnoty Emise [●]] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
Veřejně nabízený objem:	[● / nepoužije se]
Objem přijímaný na regulovaný trh:	[● / nepoužije se]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Cena Dluhopisů v rámci veřejné nabídky:	[[●] % jmenovité hodnoty, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k této ceně dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos] / [[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněna na webových stránkách Emitenta https://drfg-corporatebonds.cz , přičemž tam, kde je to relevantní, bude k této ceně dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos] / [nepoužije se]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [●] / [●] / nepoužije se]
Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora	[● / [nepoužije se]

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

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


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

6. INFORMACE O EMITENTOVĚ

6.1 Odpovědné osoby

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

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.



David Rusňák,

jednatel

6.2 Schválení příslušným orgánem

Emitent prohlašuje, že:

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

6.3 Oprávnění auditorů

Emitent sestavil mezitímní auditovanou účetní závěrku za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024.

Tato účetní závěrka byla ověřena auditorem – Ing. Jaromírem Hampel, statutárním auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění: 1173, ze společnosti FINCO-AUDIT, spol. s r.o., se sídlem Komenského 63, Horní Předměstí, 541 01 Trutnov, číslo oprávnění Komory auditorů ČR: 206 (dále jen „**Auditor**“).

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. srpnu 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

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

6.4 Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s mezitímní účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních standardů za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 8 tohoto Prospektu).

Vybrané údaje z rozvahy

AKTIVA (tis. Kč)	31. srpna 2024	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 12. srpna 2024
Oběžná aktiva	500	500
Peněžní prostředky	500	500
Peněžní prostředky na účtech	500	500

AKTIVA CELKEM	500	500
PASIVA (tis. Kč)	31. srpna 2024	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 12. srpna 2024
Vlastní kapitál	482	500
Základní kapitál	500	500
Výsledek hospodaření běžného účetního období	- 18	0
Závazky	18	0
Závazky z obchodních vztahů	12	0
Závazky ostatní	6	0
PASIVA CELKEM	500	500

	31. srpna 2024	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 12. srpna 2024
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	- 482	- 500

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

(tis. Kč)	
Výkonová spotřeba	18
Služby	18
Provozní výsledek hospodaření (+ / -)	- 18
Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)	- 18
Výsledek hospodaření po zdanění (+ / -)	- 18
Výsledek hospodaření za účetní období (+ / -)	- 18

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené ve výkazu zisku nebo ztráty a výsledky hospodaření jsou vyhotoveny toliko za období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024, jelikož Emitent jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 12. srpna 2024.

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

(tis. Kč)	
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	- 18

Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	- 18
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	6
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	12
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	12

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené v přehledu o peněžních tocích jsou vyhotoveny toliko za období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024, jelikož Emitent jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 12. srpna 2024.

6.4.1 Prohlášení ohledně auditovaných a mezitímních finančních údajů

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

6.5 Rizikové faktory

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

6.6 Údaje o Emitentovi

6.6.1 Historie a vývoj Emitenta

Obchodní firma:	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.
Místo registrace a registrační číslo:	Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 140683
Identifikační číslo:	21915687
LEI:	315700OT9SWBELZVLO22
Datum založení:	Emitent byl založen přijetím zakladatelské listiny dne 7. srpna 2024
Datum vzniku:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku 12. srpna 2024
Sídlo:	Brno, Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl. ZOK
Rozhodné právo:	Právo České republiky
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Základními právními předpisy, kterými se Emitent řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky, a to ZOK, OZ, ZPKT a Zákon o dluhopisech.
Telefonní číslo:	+420 778 724 446
Email:	info@drfg.cz
Webové stránky:	https://drfg-corporatebonds.cz

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

6.6.2 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 12. srpna 2024 jako společnost založená za účelem emise dluhopisů a následně financování společností ve Skupině. Za dobu činnosti Emitenta nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Emitent v této části rovněž poukazuje na informace o likviditě celé Skupiny a struktuře dluhového financování Skupiny, které jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1, z nichž vyplývá popis způsobu financování Skupiny, kdy převážná část závazků Skupiny je tvořena dluhopisy emitovanými společnostmi ze Skupiny. Tyto společnosti ze Skupiny emitující dluhopisy pak (převážně) poskytující financování jiným společnostem ze Skupiny podle potřeby a v souladu se stanovenými pravidly jednotlivých emisí dluhopisů, stejně jako tak plánuje činit Emitent za podmínek stanovených v tomto Prospektu.

6.6.3 Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitentovi nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

6.6.4 Významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta

Za dobu své činnosti Emitent nepřijal žádné výpůjčky ani financování.

6.6.5 Očekávané financování činnosti Emitenta

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

6.7 Přehled podnikání

6.7.1 Hlavní činnosti Emitenta

Emitentovou hlavní činností je realizace tohoto Dluhopisového programu a následné financování společností ze Skupiny formou zápůjček a úvěrů, případně jinou formu dluhového financování, jak je popsáno v tomto Základním prospektu. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společností ze Skupiny neposkytuje Emitent žádné další služby.

Výtěžek z emise Dluhopisů může být použit nejen pro účely financování provozních potřeb společností ze Skupiny, ale rovněž k refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování společností ze Skupiny, které působí v odvětví realit, telekomunikací, obnovitelných zdrojů energie nebo poskytují administrativní či servisní podporu společností ve skupině Emitenta, a k úpisu či nákupu dluhopisů emitovaných Mateřskou společností nebo jinou společností ze Skupiny, a to včetně refinancování Stávajících dluhopisů uvedených v čl. 6.8.1.5 Prospektu.

V okrajové míře může být výtěžek z emise Dluhopisů použit rovněž k financování vlastních projektů Emitenta v oblasti hlavních činností Skupiny a nabývání účastí na společnostech působících v oblasti administrativní podpory, tj. společností zabývajících se zejména administrativou a servisní činností společností ze Skupiny. Z tohoto důvodu budou na Emitenta působit stejné trendy jako na společnosti ze Skupiny, které působí v odvětví realit, telekomunikací, obnovitelných zdrojů energie nebo poskytují administrativní či servisní podporu společností ve skupině Emitenta.

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

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů na poskytování financování výhradně společností ze Skupiny, které se soustavně nezabývají poskytováním úvěrů nebo jinou bankovní činností podle § 1 odst. 3 zákona o bankách.

Emitent v této souvislosti uvádí, že v případě, kdy by byl výtěžek z Dluhopisů některou ze společností ze Skupiny použit k financování či refinancování nabytí účastí 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, tj. nikoli generování zisku následným prodejem těchto účastí. Účast na těchto společnostech navíc bude případně nabývána výlučně osobami ze Skupiny, jejichž hlavním předmětem činnosti není zcizování účastí na právnických osobách.

6.7.2 Informace o činnostech společností ze Skupiny

6.7.2.1 Obecně

Společnosti ze Skupiny soustřeďují své podnikatelské aktivity do následujících oblastí:

- Reality a realitní development;
- Telekomunikace;
- Energetika;
- Administrativní podpora.

Níže uvádíme základní popis jednotlivých oblastí.

6.7.2.2 Reality a realitní development

Společnosti ze Skupiny, kterým Emitent plánuje poskytovat financování na základě tohoto Základního prospektu, se zabývají zpravidla realizací perspektivních realitních projektů na území Evropy, se zaměřením především na český, slovenský a polský realitní trh.

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

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

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

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

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

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

- **OC Haná Olomouc** – obchodní centrum s téměř 10 tisíci metry čtverečními a návštěvností přes 3 miliony lidí ročně je otevřeno od roku 2002. Centrum je stavebně propojeno s obchodním řetězcem Tesco a svou polohou je strategicky umístěno v oblíbené nákupní destinaci v Olomouci.
- **Hypermarket Albert v Berouně** – budova Hypermarketu Albert v obchodní zóně v Berouně;
- **Supermarket Billa v Čelákovících** – prostory se nachází v jediné nákupní zóně v Čelákovících, rezidenční lokalitě nacházející se přibližně 15 minut od Prahy;
- **TESCO a Retail Park Český Těšín** – jedná se o prodejnu Hypermarketu TESCO v Českém Těšíně, na kterou navazuje Retail Park Český Těšín. Celkem se jedná přibližně o 9,5 tis. m² prodejné plochy.
- **JYSK Písek** – v objektu o rozloze 1,1 tis. m² se nachází prodejna společnosti JYSK. Objekt leží ve velmi frekventované lokalitě v těsné blízkosti jedné z hlavních příjezdových komunikací do Písku;
- **JYSK Jindřichův Hradec** – v objektu o rozloze 1,5 tis. m² sídlí prodejna nábytku JYSK a PEPCO. Objekt se nachází v blízkosti příjezdové komunikace do Jindřichova Hradce v sousedství obchodní zóny, která mimo jiné zahrnuje Albert Hypermarket a Kaufland;
- **Penny Market v Libochovicích, Lomnici nad Popelkou, Uherském Hradišti, Vratimově a Ostravě.**
- **OC Lannova** – jedná se o v roce 2011 kompletně zrekonstruovaný soubor čtyř budov na hlavní pěší zóně v Českých Budějovic s pronajimatelnou plochou 10 tis. m². Ulice Lannova je rušnou tepnou města České Budějovice s více než 15 000 návštěvníky za den.
- **OC RIVIÉRA** – vícepodlažní retailová budova se nachází v přímém sousedství brněnského výstaviště. O celkovou prodejní plochu o rozloze cca 4.6 tis. m² se nyní dělí přibližně 30 nájemců z oblasti stavebních, interiérových a nábytkových doplňků.
- **MMG PL portfolio** – Skupina na konci roku 2019 a na začátku roku 2020 nakoupila 90 % podíl na portfoliu retailových parků v regionálních polských městech. Portfolio zahrnuje téměř 50 000 m² pronajimatelných ploch v zavedených lokalitách. I přes komplikace způsobené COVID-19 si portfolio udrželo téměř 100% obsazenost a to i díky vysokému podílu potravinového maloobchodu a diskontně zaměřených maloobchodníků. Skupina prodala svůj dosavadní 90 % podíl v říjnu 2021, ale následně v prosinci od koupila zbylých 10 %.
- **Centro Ostrava** - Retail park v Ostravě je umístěn v hustě obydleném městském obvodu Třebovice na hlavní spojnici mezi centrem města a Porubou. Nemovitost se nachází v sousedství populárního hypermarketu Tesco a nabízí téměř 8 tisíc metrů čtverečních pronajimatelných ploch. Projekt zároveň nabízí potenciál pro další rozšíření o zhruba tři tisíce metrů čtverečních pronajimatelné plochy.
- **Most Retail Park** - Retail park v Mostě je součástí populární obchodní zóny a je umístěn mezi prodejnou Albert a nově vybudovanou prodejnou nábytku Möbelix a nabízí více než 6 tisíc metrů čtverečních pronajimatelné plochy.

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

- **ProStorage Praha – Hostivař** - Tento areál o celkové ploše 15,6 tis. m² se nalézá poblíž Průmyslové ulice v Praze, která je logistickým centrem, jež spojuje zásadní dopravní tepny Prahy. Nabízí vyváženou kombinaci výrobních, skladových a administrativních prostor vhodných jak pro menší výrobní, tak i obchodní firmy. Velká diverzifikace menších nájemců vede k menšímu riziku selhání protistrany či nevyužití prostor a zajišťuje stabilní výnos.
- **Tynopark v Týništi nad Orlicí** – Skupina investovala do nákupu stavebního pozemku v Týništi nad Orlicí a následně výstavby moderní haly o 13 600 m² pronajimatelné plochy pro lehkou výrobu a logistiku ve spolupráci se společností DEMACO. Hala byla ještě před zahájením výstavby plně obsazena vybraným nájemcem a následně byla prodána.
- **Tynopark II a Tynopark III** – Skupina ve druhé polovině roku 2021 v lokalitě Týniště nad Orlicí zahájila druhou etapu projektu Tynopark sestávající z dvojice budov (Tynopark II a

Tynopark III). Projektová společnost ze Skupiny nabyla pozemky v těsném sousedství stávající haly a následně zahájila výstavbu dvou nových hal o pronajímatelné ploše 25 000 m².

- **InPost Wodzislaw** – Skupina v polovině roku 2021 zahájila spolu s polským investorem (50 % -50 %) výstavbu moderního logistického pro poštovního operátora InPost v obci Wodzislaw ležící mezi Katowicemi a Ostravou. Hala bude nabízet 9 000 m² pronajímatelné plochy. Na konci roku 2021 skupina prodala svůj podíl spoluinvestorovi.

Společnosti ze Skupiny plně, nebo částečně ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu vlastní a realizují následující logistické a výrobní projekty:

- **Panattoni Park Silesia Sosnowiec (PL)** – Skupina koncem roku 2020 ve spolupráci se skupinou Panattoni vstoupila do projektu výstavby moderního logisticko-výrobního areálu s budoucí pronajímatelnou plochou přes 48 000 m². Projekt se nachází v Katowické aglomeraci, která je jedním z hlavních ekonomických a logistických center Polska. Projekt byl dokončen v třetím čtvrtletí 2022.
- **Panattoni Poznan (PL)** – Skupina ve spolupráci s developerskou společností Panattoni vstoupila do projektu výstavby logistického parku s celkovou pronajímatelnou plochou 38 100 m². Byla dokončena první fáze projektu, po nalezení vhodných nájemců pro druhou fázi proběhne výstavba druhé fáze. Projekt pokračuje a měl by být dokončen v druhé polovině 2025.
- **Frontier Park Wroclaw** – Do projektu výstavby moderního logisticko-distribučního centra v rámci zavedené obchodní zóny na okraji Wroclawi vstoupila skupina na podzim 2021. Projekt zahrnuje 9 000 m² moderních tzv. SBU (Small Business Unit), které budoucím nájemcům nabízí skladové, kancelářské a obchodní prostory pod jednou střechou. Projekt byl dokončen ve čtvrtém čtvrtletí 2023..

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

- **Rezidence Na Mariánské cestě** – Společnost ze Skupiny v první polovině roku 2021 investovala do pozemků určených pro bytovou výstavbu na okraji Brandýsa nad Labem. Po získání územního rozhodnutí a stavebního povolení došlo k prodeji projektu společnosti DOMOPLAN.
- **Rezidence Spojovací** – v průběhu roku 2021 došlo k nákupu stavebních pozemků na Praze 9 a následně k zahájení výstavby projektu Rezidence Spojovací, který byl v červnu 2021 prodán developerskému nemovitostnímu fondu Czech Development Fund SICAV, a.s., jehož je Skupina zakladatelem a investorem. Projekt je aktuálně celý rozprodán, přičemž kolaudace proběhla v druhé polovině roku 2023.

Skupina ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu plně, nebo částečně vlastní a realizuje následující projekty:

- **Tři dvory**, Újezd u Brna – jedná se o projekt výstavby bytového komplexu o celkové rozloze 11,7 tis. m² a celkem 300 parkovacích stání. Projekt má aktuálně pravomocné územní rozhodnutí a získání stavebního povolení je předpokládáno v 2. polovině roku 2024
- **Green Resort Kunětická Hora** – jedná se o akvizici pozemku a následnou výstavbu 18 rodinných domů v blízkosti golfového hřiště Kunětická Hora. Projekt byl v dubnu 2022 prodán developerskému nemovitostnímu fondu Czech Development Fund SICAV, a.s., jehož je Skupina zakladatelem a investorem. Projekt je aktuálně ve fázi výstavby a jeho dokončení je plánováno do konce 2024.
- **Green resort Mladá Boleslav** – Projekt výstavby bytového domu se 105 jednotkami v blízkosti mladobolevslavského golfového areálu. Projekt je ve fázi výstavby a byl na přelomu druhého a třetího čtvrtletí roku 2022 prodán fondu Czech Development Fund SICAV a.s., jehož je Skupina zakladatelem a investorem. Dokončení je plánováno na rok 2025.
- **Polyfunkční projekt Olomouc** – jde o výstavbu 400 – 500 bytů, většího retailového prostoru a kanceláře v širším centru Olomouce. Aktuálně probíhají změny v žádosti o vydání stavebního povolení a dokončení je plánováno na rok 2026.

- **Logistický areál Hradec Králové** – Výstavba výrobní haly a parkování na zakázku s následným prodejem společnosti Heraeus na dvou pozemcích s termínem dokončení do konce roku 2024. Aktuálně probíhá výstavba se hledá optimální řešení pro zbylý pozemek v závislosti na požadavcích nájemců/kupujících.
- **Logistický komplex Boleslawiec** – projekt výstavby až 180 000 metrů čtverečních logistických ploch. Velikost areálu vyžaduje kooperaci i s přílehlými municipalitami a development se tak bude týkat i nové infrastruktury. V současné chvíli se připravuje infrastruktura a je plánováno započítí výstavby první fáze projektu. Dokončení výstavby posledního ze čtyř samostatných objektů je naplánováno na rok 2029
- **Ister Tower** – Projekt výškového obytného komplexu v centru Bratislavy. Projekt je doplněním již existující výstavby v lokalitě, nabídne 500 rezidenčních jednotek ve 33 patrech a součástí celého areálu je i komerce zajišťující občanskou vybavenost. V současné chvíli je očekáváno vydání stavebního povolení, které by mělo být uděleno do konce roku 2024. Následovat bude výstavba projektu s tím, že kolaudace projektu je naplánována do konce roku 2027.

6.7.2.3 Telekomunikace

Společnosti z Telekomunikační divize, kterým Emitent plánuje poskytovat financování na základě tohoto Základního prospektu, se zaměřují především na provádění výstavby, údržby a správy mobilních telekomunikačních sítí. V menším rozsahu se zaměřují na budování a provoz optických datových tras a doplňkové služby související s mobilními i fixními sítěmi.

V současné době vlastní Telekomunikační divize 100% podíl ve společnosti Suntel Group a.s., skrze níž dále ovládá její dceřiné společnosti. Skupina společnosti Suntel Group se déle jak 23 let zabývá výstavbou, údržbou a servisem telekomunikačních sítí. Společnost poskytuje komplexní služby „na klíč“ nutné pro výstavbu a provoz sítí. Jedná se především o výstavbu a servis 4G a 5G a optických sítí, montáž mikrovlnných spojů pro přenos dat a hlasu, akviziční činnost, inženýrskou činnost, projekce a testování technologií. Obchodní portfolio je geograficky diverzifikováno s cílem zvýšit stabilitu výnosů a dosáhnout tak dlouhodobé udržitelnosti.

Česká republika

V České republice podniká Telekomunikační divize zejména prostřednictvím společností Suntel Czech s.r.o., ARBOR, spol. s r.o., něm. ARBOR GmbH a Backbone s.r.o. Hlavním předmětem podnikání je výstavba a údržba mobilních telekomunikačních sítí pro telekomunikační a infrastrukturní operátory jako například Vodafone, Vantage Towers, T-Mobile nebo společnost CETIN. Sektor výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí je hlavním trhem, na kterém se Telekomunikační divize v oblasti telekomunikací pohybuje. Jedná se o oblast s potřebou technicky kvalifikované pracovní síly, která je nezbytná pro výstavbu a servis sítí.

Slovensko

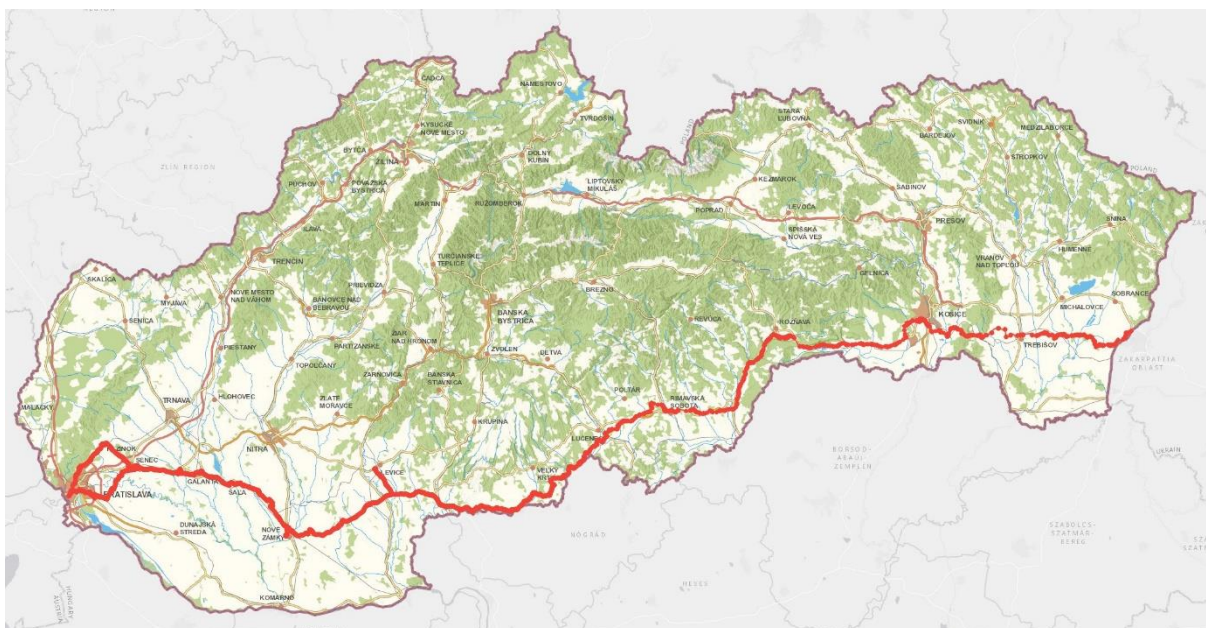
Na Slovensku podniká Telekomunikační divize zejména prostřednictvím společností Suntel Slovakia s.r.o., Lukromtel, s. r. o. a TeleDat komunikačné systémy s.r.o., které poskytují především služby výstavby a servisu telekomunikačních sítí pro všechny operátory mobilních sítí na Slovensku (významný podíl služeb v oblasti 24h servisu mobilních sítí). Mimo klasické telekomunikační služby zabezpečují i projekci a výstavbu FVE. Dále se zabývá i kovovýrobou a připojováním mobilních vysílačů k fixní síti. Společnost Suntel Slovakia s.r.o. spravuje mobilní sítě pro tři největší mobilní operátory na tamním trhu. Mezi zákazníky příslušných společností z Telekomunikační divize patří Orange, Slovak Telekom, O2 a Ericsson. Mimo operátory jsou klienty společnosti jako Nokia, Viasat, Huawei, Ericsson, Město Košice apod.

V oblasti fixního internetu dále Telekomunikační divize operuje prostřednictvím společností Suntel Slovakia a TeleDat ve formě výkonu prací typu FTTC (fibre to the cell), což v praxi znamená provádění připojení buněk k fixní síti. Vlastnictví sítě spolu se schopností připojovat jednotlivá místa, např. obytné domy, představuje možnost participace na růst penetrace rychlejším internetem v populaci Slovenska.

Společnost Lukromtel v roce 2023 rozběhla realizaci velkého projektu, který je součástí modernizace železniční infrastruktury Slovenské republiky GSM-R. Jedná se o výstavbu stožárů, kontejnerů a instalaci technologií.

FibreNet

Na Slovensku dále vlastní Telekomunikační divize společnost FibreNet, s.r.o., která je vlastníkem realizované optické trasy Bratislava – Senec (dvě nezávislé trasy, severní BA SIX – Senec a jižní BA Sitel POP2 a BA Datacube – Senec) – Košice – Užhorod (UA). Optické trasy jsou základním technologickým *prvkem* pro rozvoj mobilních komunikačních sítí nové generace 5G. Společnost FibreNet, s.r.o. byla v roce 2019 naší významnou investicí do optické infrastruktury na slovenském trhu. Podstatou jejího podnikání je poskytování optických tras pro datové přenosy, přičemž smyslem investice byl nákup společnosti, která bude vlastnit optické trasy a dále je dlouhodobě pronajímat. Za tímto účelem si společnost smluvně zajistila výstavbu páteřní optické trasy vedoucí z Bratislavy na slovensko-ukrajinské hranice u města Užhorod. Výstavba hlavní páteřní trasy byla zahájena v 1Q/2019 a dokončena na konci roku 2022. Celková délka páteřní trasy je aktuálně 650 km. V roce 2023 byla zahájena další etapa výstavby s cílem rozšířit síť o přípojky FTTH a postupně připojovat jednotlivé domácnosti v perimetru sítě a jižního Slovenska. Mapa níže ukazuje hlavní páteřní dráhu trasy, kterou společnost vlastní a pronajímá.



Obrázek: Zobrazení trasy FibreNet na mapě Slovenska.

Švýcarsko a Německo

Telekomunikační divize úspěšně realizuje projekty rovněž ve Švýcarsku a Německu.

Největší podíl služeb dodává skupina Suntel Group ve Švýcarsku. Na tomto trhu působí od roku 2011. V roce 2019 se rozrostla o akvizici významné švýcarské společnosti EnKom AG, která je zavedeným a prestižním dodavatelem na švýcarském trhu a úspěšně se podílí na výstavbě vyspělých 5G mobilních sítích. Široké portfolio jejich služeb zahrnuje činnosti od navrhování, měření pokrytí a plánování kampusových i veřejných sítí, až po výstavbu vysílačů. Rovněž je velmi silná v instalaci optických sítí FTTH a chytré energetice, kde realizuje transformaci energetické sítě skrze IoT technologie. Úspěšně také zachytila trend výstavby solárních elektráren zejména na průmyslových objektech. Telekomunikační divize dále působí na švýcarském trhu prostřednictvím společnosti Suntel Switzerland AG. Mezi největší zákazníky patří místní operátoři Swisscom, Sunrise a Salt.

V Německu podniká Skupina prostřednictvím společností Backbone s.r.o. a Suntel Germany GmbH, přičemž tržby zmíněných společností představují pro Telekomunikační divizi významnou část tržeb. Hlavními zákazníky na německém trhu jsou nadnárodní operátoři Vodafone DE a Deutsche Telekom. Obrovský trh v Německu a samotná poptávka z řad telekomunikačních a infrastrukturních zákazníků nabízí možnost jak akvizic na německém trhu, tak i vlastní rozšíření působnosti.

Potenciál trhu hodlá Telekomunikační divize využít organickým i akvizičním růstem. Oblasti, na které se Telekomunikační divize zaměřuje, jsou služby spojené s mobilní a fixní telekomunikační infrastrukturou, ve kterých již má dostatečné know-how pro zvládnutí dalšího růstu.

Společnosti z Telekomunikační divize dále vyhledávají investiční příležitosti spočívající v nákupu a

zakládání dalších společností, zaměřených na poskytování služeb, které by vhodně doplnily stávající portfolio Telekomunikační divize. V rámci dalšího rozvoje plánují společnosti z Telekomunikační divize získat do svého portfolia další společnosti dodávající či provozující výstavbu fixních optických datových tras či další vhodné doplňující telekomunikační služby. Cílem Telekomunikační divize je stát se významným hráčem v celoevropském měřítku.

6.7.2.4 Energetika a OZE

Strategickým záměrem společností ze Skupiny podnikajících v odvětví energetiky a OZE je stát se významným subjektem v sektoru výroby energií, zejména výroby z podporovaných zdrojů, který má s ohledem na aktuální českou a evropskou legislativu potenciál budoucího rozvoje. Do této oblasti zájmu společností ze Skupiny patří zejména distribuce elektřiny, kombinovaná výroba elektřiny a tepla, výroba elektřiny z dalších obnovitelných zdrojů – vodních, větrných elektráren, fotovoltaická energie a nástroje na řízení flexibility. Společnosti ze Skupiny podnikajících v odvětví energetiky a OZE, kterým bude Emitent poskytovat financování, působí zejména v oblasti fotovoltaických elektráren. V roce 2023 energetická divize ukončila instalaci prvních projektů fotovoltaických elektráren. Jedná se o dvě fotovoltaické elektrárny na střechách nákupních center o celkovém instalovaném výkonu 779 kWp. Dále společnosti ze Skupiny Emitenta plánují dvě etapy projektu instalace FVE o výkonu 1 MWp, respektive 2 MWp v průběhu nadcházejících dvou let.

Na území České republiky smí osoby v energetickém odvětví podnikat pouze na základě licence udělené Energetickým regulačním úřadem. Licence je upravena zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Energetický regulační úřad může změnit rozhodnutí o udělení licence nebo licenci zrušit, pokud její držitel splní podmínky uvedené v energetickém zákoně v § 9 a § 10.

Pro společnosti ze Skupiny je zajímavá zejména oblast využívání obnovitelných zdrojů, které umožňují relativně dobrou predikci výnosů. V budoucnu se Skupina bude zaměřovat na výstavbu fotovoltaických instalací. Jednat by se mělo o menší či střední zařízení s výkonem mezi 100 kWp až 1 MWp a také pozemní instalace od 2 MWp do 5 MWp výkonu. Pokud jde o umístění zařízení, neplánuje se Skupina zaměřovat na určitý region či lokalitu.

6.7.2.5 Administrativní podpora

Společnosti ze Skupiny, které se zabývají administrativní podporou a poradenstvím vykonávají podpůrné činnosti pro ostatní společnosti ze Skupiny, a to zejména společnosti působící v oblasti finančních služeb, tj. pro investiční zprostředkovatele, kteří jsou součástí Skupiny. Činnost společností poskytující administrativní podporu spočívá v zajišťování distribuce materiálů mezi finanční institucí a pro ni činnými investičními zprostředkovateli a vázanými zástupci, zajišťování vzájemné komunikace, organizace školení a jiných podobných událostí, poskytování kancelářských prostor, vozidel a dalších prostředků vázaným zástupcům. Uvedené činnosti nepodléhají žádné zvláštní regulaci.

Společnosti ze Skupiny se zaměřují, resp. se budou zaměřovat na poskytování služeb jedné, nebo několika společnostem ze Skupiny. Z tohoto důvodu je pro tyto společnosti klíčové si tyto smluvní partnery udržet.

6.7.3 Hlavní trhy

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

Trh realit a realitního developmentu:

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

Níže je přehled vybraných neauditovaných finančních ukazatelů realitní divize Skupiny pro rok 2023 podle jednotlivých zemí, na nichž jednotlivé společnosti působí.

		2023	2022
	Realizované činnosti	Hodnota projektů (mil. Kč)	Hodnota projektů (mil. Kč)
	Výstavba rezidenčních projektů	5 489	3 363

Česká republika	Výstavba logistických a průmyslových hal	1 046	1 016
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Přeprdej hotových projektů (přeprdej standing assets)	0	0
Polsko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových hal	5 729	3 500
	Výstavba retailových projektů	0	473
	Přeprdej hotových projektů (přeprdej standing assets)	63	0
Slovensko	Výstavba rezidenčních projektů	5 966	5 791
	Výstavba logistických a průmyslových hal	427	425
	Výstavba retailových projektů	17	133
	Přeprdej hotových projektů (přeprdej standing assets)	0	0
Celkem	Výstavba rezidenčních projektů	11 455	9 154
	Výstavba logistických a průmyslových hal	7 202	4 941
	Výstavba retailových projektů	17	606
	Přeprdej hotových projektů (přeprdej standing assets)	63	0

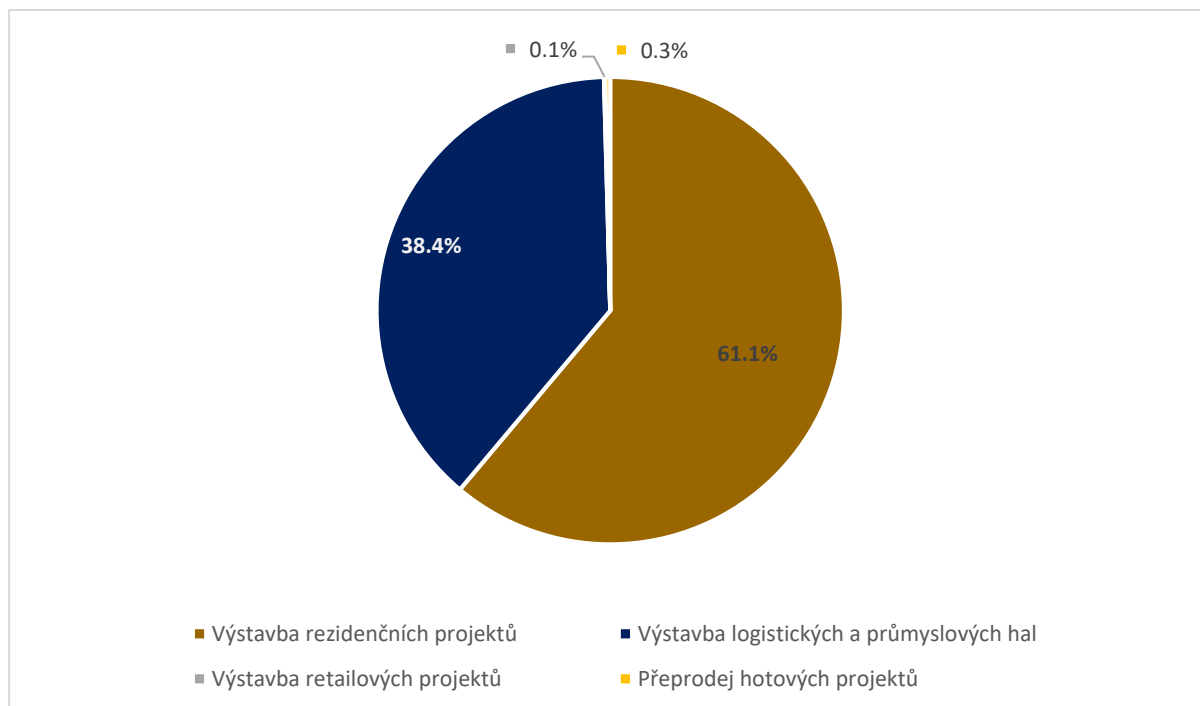
Tabulka: finanční ukazatele realitních projektů za rok 2023

V roce 2023 byl Skupinou zahájen nový bytový projekt Tři Dvory, který je situován v Jihočeském kraji. Tímto projektem rozšiřuje společnost ze Skupiny Emitenta stávající portfolio rezidenčních nemovitostí v České republice a naplňuje tak již dříve uvedenou strategii regionální diverzifikace. V roce 2023 došlo také ke kolaudaci projektu Rezidence Spojovací v Pražských Vysočanech.

Na území Polska v roce 2023 Skupina rozšířila již stávající projekt logistického areálu v katastrálním území obce Boleslawiec o další pozemky. Rozšíření aktivit Skupiny v Polsku se netýkalo pouze segmentu logistiky. V různých fázích výstavby bylo také obohacení dosavadních maloobchodních parků a obchodních center o fastfood. V obchodním centru Kutno bylo otevřeno koncem roku nové KFC, v obchodním centru Ciechanow započaly přípravy výstavby nového KFC a v retail parku Szczecin začala výstavba nového fastfoodu Popeyes.

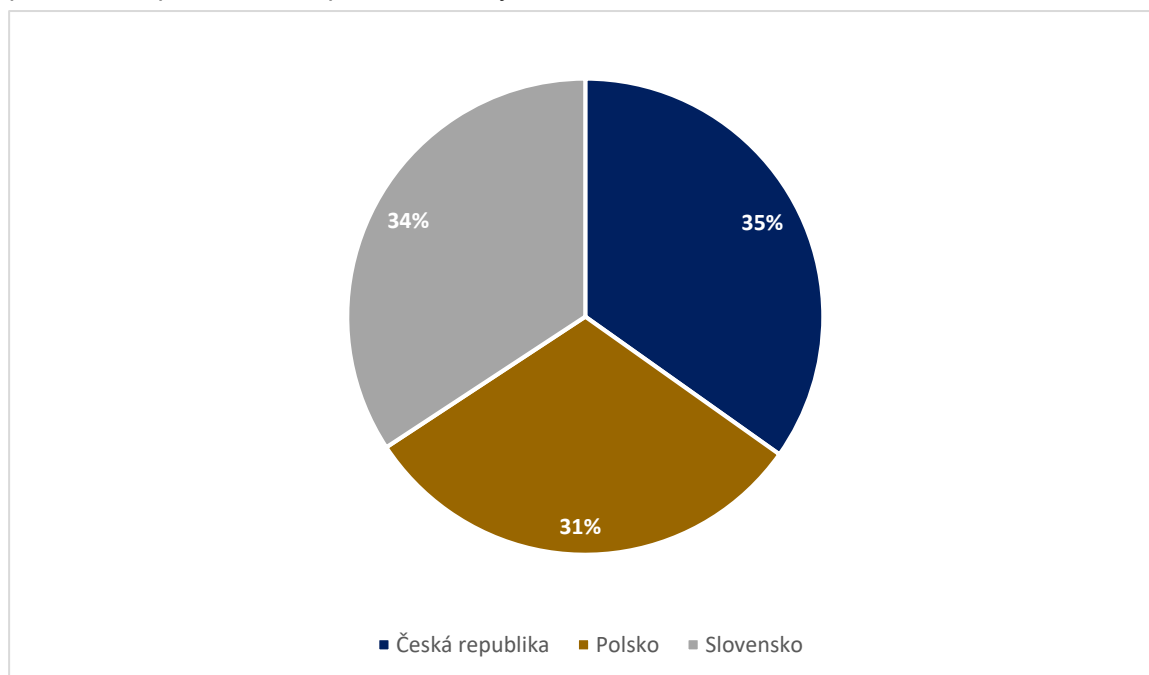
Na Slovensku v roce 2023 došlo k akvizici projektu na výstavbu logistické haly v obci Levice se všemi povoleními.

Pro rok 2024 plánují společnosti ze Skupiny expandovat na další evropské trhy, se zaměřením na trhy v jižní a jihovýchodní Evropě. Celkem mají společnosti ze Skupiny v plánu v roce 2024 proinvestovat v realitních projektech přes 2 mld. Kč z vlastních zdrojů.



Graf: Rozdělení hodnoty projektů v roce 2023 podle činnosti

Z hlediska regionálního rozložení ve finančním objemu projektů dominovala v roce 2023 Česká republika s 35 %, následovala Slovenská republika s 34 %, a zbylá část (31 %) připadala na Polsko. Podařil se tak dodržet strategii alokace kapitálu přibližně v rovnoměrném poměru. Pro rok 2024 plánuje Skupina rozložení finančního objemu projektů mezi Českou republiku, Polsko a Slovensko v poměru 1:1:1 a případné nové expanze budou kapitálově pokryty na úkor těchto kapitol. Současně však skupina provádí analýzu potenciálních trhů v jižní a jihovýchodní Evropě, proto může dojít ke změně těchto poměrů a kapitálovém vstupu na nové trhy během roku 2024.



Graf: Regionální rozdělení hodnoty projektů v roce 2023

Trh telekomunikací:

Hlavními trhy, na nichž realizují své projekty společnosti z Telekomunikační divize v odvětví telekomunikací, jsou na úrovni České a Slovenské republiky a dále ve Švýcarsku a v Německu. Odvětví

telekomunikací dále Emitent rozděluje na aktivity spojené s pevnou a mobilní infrastrukturou, stavební práce a akviziční činnost a výstavba FVE, přičemž v projektech výstavby fotovoltaických elektráren figurují tyto společnosti v pozici dodavatele stavebního díla. Tyto stavební aktivity jsou výsledkem značné podobnosti v postupech výstavby a instalací telekomunikační infrastruktury a výstavby a instalací FVE.

Níže je přehled auditovaných konsolidovaných tržeb Telekomunikační divize podle jednotlivých zemí a oblastí poskytovaných služeb, v nichž jednotlivé společnosti působí, a to za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

Země	Poskytované činnosti	Tržby v tis. CZK
Česká republika	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	177 387
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	42 519
	Stavební práce a akviziční činnost	44 531
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	46 226
	Ostatní	18 380
Slovensko	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	229 578
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	9 773
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	3 591
	Ostatní	6 370
Německo	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	265 608
	Ostatní	4 397
Švýcarsko	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	335 619
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	115 979
	Stavební práce a akviziční činnost	221 891
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	8 565
	Ostatní	21 403
Ostatní	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	18 746
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	867
	Ostatní	24 138
Celkem	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	1 026 938
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	169 138
	Stavební práce a akviziční činnost	266 422
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	58 382
	Ostatní	74 688

Tabulka: konsolidované tržby společností Telekomunikační divize k 31. 12. 2023.

Servis a výstavbu mobilní sítě infrastruktury v České republice poskytovala Telekomunikační divize

k 31. 12. 2023 prostřednictvím společností Suntel Czech s.r.o., ARBOR, spol. s r.o., něm. ARBOR GmbH a Backbone s.r.o. Většina tržeb na území Česka byla historicky tvořena společnostmi Suntel Czech s.r.o. a Arbor. K 1.1.2024 proběhla fúze těchto tří zmíněných společností.

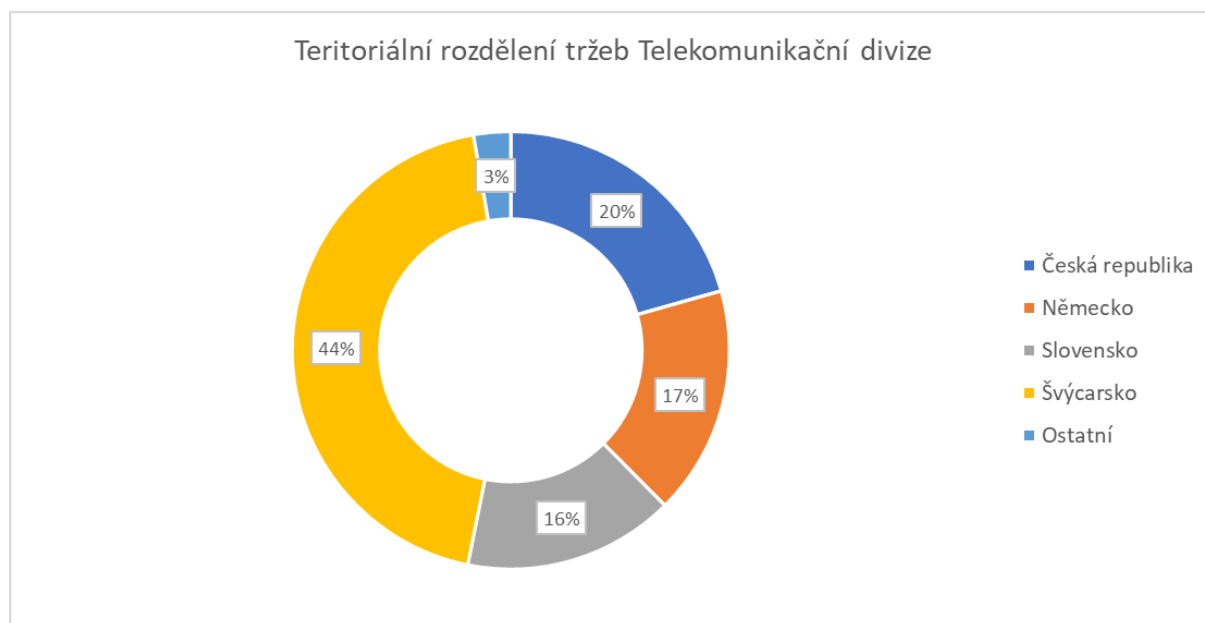
Servis a výstavbu mobilní síťové infrastruktury na Slovensku poskytovala Telekomunikační divize k 31. 12. 2023 prostřednictvím společností Suntel Slovakia s.r.o., Lukromtel, s.r.o a TeleDat komunikačné systémy s.r.o. Společnost TeleDat komunikačné systémy s.r.o. měla 40% podíl na tržbách na Slovensku. Zbývající společnosti Lukromtel, s.r.o. a Suntel Slovakia s.r.o. generovaly 31%, resp. 29% tržeb. Telekomunikační divize rovněž na území Slovenska působí v oblasti servisu, výstavby a pronájmu pevné síťové infrastruktury prostřednictvím společnosti FibreNet, s.r.o.

Služby na švýcarském trhu jsou zajišťovány společnostmi Suntel Switzerland AG a Enkom AG. Z hlediska tržeb byl mírně vyšší podíl společnosti Enkom na celkových tržbách Telekomunikační divize (52%) Suntel Switzerland dosahoval 48%. Co se týče rozložení tržeb podle segmentu realizovaných služeb, tak převládá výstavba mobilní infrastruktury s 48%, následují ji stavební práce a akviziční činnost s 32% a výstavba fixní infrastruktury tvoří přibližně 16% celkových tržeb. Zbylá část tržeb připadá na Energo, prodej oceli apod.

Telekomunikační divize je na německém trhu zastoupena společnostmi Suntel Germany GmbH a Backbone s.r.o. Tržby společnosti z daného trhu plynou výhradně z výstavby mobilní infrastruktury, které tvoří 98% jejich tržeb.

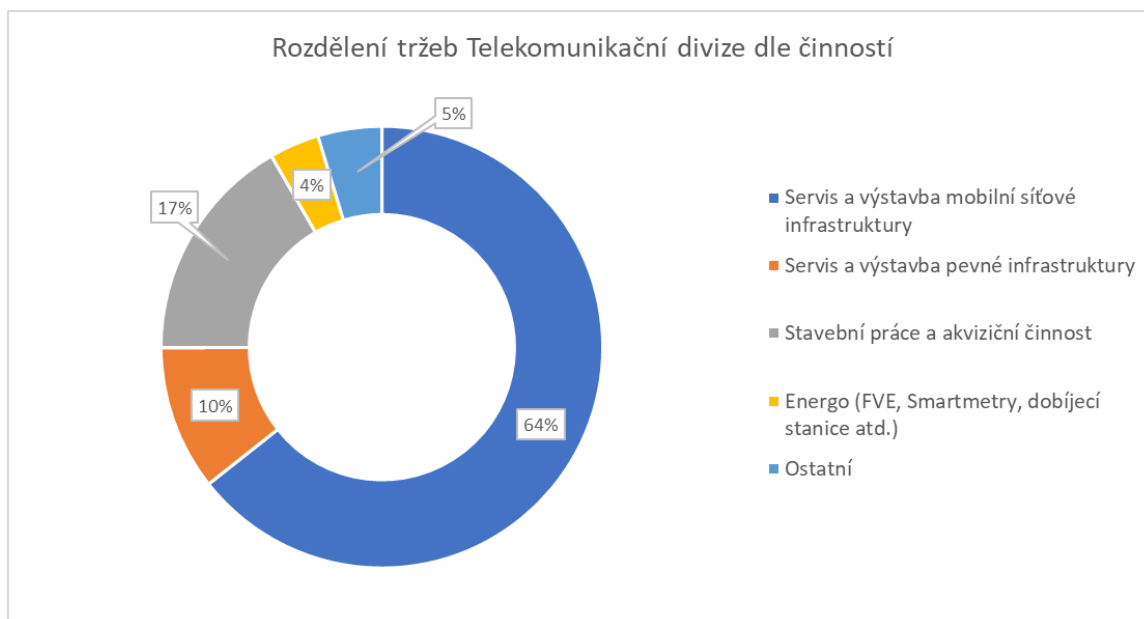
Dále pak má Telekomunikační divize tržby ze zemí jako Rakousko, Švédsko, Chorvatsko, které ale tvoří zanedbatelné procento na objemu jejich celkových tržeb.

Graf níže ukazuje rozdělení celkových tržeb podle jejich teritoriálního původu v relativních hodnotách. Nejvýznamnějším trhem pro Telekomunikační divizi je Švýcarsko, které se podílí na celkových tržbách ze 44%. Následuje Česko (20%), Německo (17%) a Slovensko (16%). Tržby v ostatních zemích činí 3% celkového obrátu Telekomunikační divize.



Graf: teritoriální rozdělení tržeb v roce 2023

Nejvýznamnější činností Telekomunikační divize jsou činnosti spojené s mobilní telekomunikační infrastrukturou, které představují 64% celkových tržeb divize. Stavební práce a akviziční činnost představuje 17% tržeb, činnosti spojené s výstavbou pevné infrastrukturou představují 10% tržeb. Energo (4%), a ostatní služby (5%) jsou méně významné aktivity divize. Graf ukazuje rozložení tržeb Telekomunikační divize za rok 2023.



Graf: rozdělení tržeb dle telekomunikačních činností v roce 2023

Trh energetiky:

Jediným trhem pro energetické aktivity Skupiny je aktuálně Česká republika. Činnost divize v aktuálním zaměření na projekty výstavby fotovoltaických elektráren započala ve čtvrtém čtvrtletí 2021 a nyní se soustředí zejména na instalaci v čl. 6.7.2.4 zmíněných fotovoltaických elektráren o celkovém instalovaném výkonu 2 MWp. Tyto instalace by měly být dokončeny v průběhu roku 2024. Mimo to jsou však Skupinou aktivně vyhledávány další projekty, které jsou v souladu s dlouhodobou strategií divize, tj. stát se významným subjektem sektoru výroby, distribuce a flexibility elektrické energie.

V listopadu 2021 získala společnost DRFG ENERGY s.r.o. od Energetického regulačního úřadu licenci na obchod s elektřinou a rovněž licenci na distribuci elektřiny v NC Géčko Liberec prostřednictvím lokální distribuční soustavy. Provoz lokální distribuční soustavy v NC Géčko Liberec společnost DRFG ENERGY s.r.o. započala k 1. lednu 2022.

V říjnu 2022 pak stejná společnost ze Skupiny emitenta rozšířila licenci o distribuci elektrické energie v oblasti Retail parku Most.

Výnosy za rok 2023 tvoří především prodej a distribuce elektrické energie z lokálních distribučních soustav. V roce 2024 výnosy rozšíří prodej elektrické energie z vybudovaných FVE.

Trh administrativní podpory:

Jediným trhem, na kterém Skupina poskytuje tyto podpůrné činnosti, je Česká republika. Poskytované služby jsou především z oblasti vedení účetnictví, služby controllingu a reportingu, zajišťování a podnájem kancelářských prostor, vozidel, organizace školení, zajišťování a distribuce materiálů. Tyto služby jsou poskytovány investičním zprostředkovatelům a několika vázaným zástupcům ze Skupiny. Jedná se především o následující příjemce služeb.

- Investiční zprostředkovatelé
 - Chytrý Honza a.s.
- Vázaní zástupci
 - ROYAL VISION s.r.o.
 - CLEAR investment s.r.o.
 - Finest Invest a.s.
 - EFEKTA-IZ s.r.o.
 - Nage, s.r.o.
 - RAISEUP s.r.o.
 - ONE Investment s.r.o.
 - PROFORZA finance, a.s.

- ASSETIO Solution, a.s.

6.7.4 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

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

6.8 Organizační struktura

6.8.1 Společníci Emitenta

6.8.1.1 Jediný společník Emitenta

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

Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností.

DRFG Investment Group a.s. má pět akcionářů: (i) společnost Vega Capital I. s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 092 07 694, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 118660 (dále jen „**Vega Capital I**“), která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 35,7% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., (ii) společnost Vega Capital a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 074 44 648, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. B 8042 (dále jen „**Vega Capital**“), která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 15,3% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. (iii) společnost ELF Invest a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 066 51 119, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 7874 (dále jen „**ELF Invest**“), která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 30,8% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., (iv) společnost ELF Invest Beta s.r.o., se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 091 97 281, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 332422 (dále jen „**ELF Invest Beta**“), která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 13,2% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., a (v) společnost DRFG Friends & Family, která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 5% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Společnost Vega Capital I je nepřímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital I prostřednictvím společnosti Vega Capital.

Společnost Vega Capital je přímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital.

Společnosti ELF Invest i ELF Invest Beta jsou přímo vlastněny panem Romanem Řezníčkem, dat. nar. 13. června 1977, bytem č.p. 207, 687 33 Drslavice, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti ELF Invest i ELF Invest Beta.

Akcionářem společnosti DRFG Friends & Family je pan David Rusňák, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní akcie odpovídající podílu 50 % na hlasovacích právech a 30 % na základním kapitálu DRFG Friends & Family a pan Roman Řezníčkem, dat. nar. 13. června 1977, bytem č.p. 207, 687 33 Drslavice, který vlastní akcie odpovídající podílu 50 % na hlasovacích právech a 30 % na základním kapitálu DRFG Friends & Family. Zbývající akcie odpovídající podílu 40 % na základním kapitálu DRFG Friends & Family, se kterými nejsou spojena hlasovací práva vyjma případů stanovených zákonem nebo stanovami, s prioritním právem na výplatu dividendy jsou vlastněny částečně manažery Skupiny a částečně panem Davidem Rusňákem, tzv. prioritními akcionáři DRFG Friends & Family.

Pan David Rusňák drží nepřímo 51 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 44 % na hlasovacích právech a 45,5 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Konečným vlastníkem DRFG Investment Group a.s. a Emitenta je pan David Rusňák a pan Roman Řezníček, kteří sami a prostřednictvím svých společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. Za konečného vlastníka se nepovažují prioritní akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nadržují v DRFG Investment Group a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 % a nejedná se o osoby jednající společně či s panem Davidem Rusňákem nebo s panem Romanem Řezníčkem ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK.

Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně ani Emitenta, neovládají, jelikož dle stanov DRFG Investment Group a.s. je nastavena usnášeníschopnost valné hromady přes 80 % všech hlasů a následná rozhodovací většina je dle stanov opět stanovena na 80 % všech hlasů, což platí i pro hlasování na případné náhradní valné hromadě. Potřebné většiny tedy pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček nejsou schopni sami dosáhnout, jelikož podíl pana Davida Rusňáka na hlasovacích právech DRFG Investment Group a.s. činí pouze 51 % a podíl pana Romana Řezníčka na hlasovacích právech DRFG Investment Group a.s. činí pouze 44 %. Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček nejsou samostatně schopni v DRFG Investment Group a.s. přehlasovat ostatní spoluvlastníky DRFG Investment Group a.s., a to za žádných okolností. Současně se jedná o osoby nejednající společně ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK. Touto skutečností je tak ve vztahu k p. Rusňákovi i k p. Řezníčkovi vyvrácena domněnka dle § 75 ZOK, že DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně i Emitenta, ovládají. Obdobně DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně i Emitenta, neovládají ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family.

6.8.1.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny, kterou tvoří DRFG Investment Group a.s. a všechny společnosti, ve kterých má DRFG Investment Group a.s. přímý či nepřímý majetkový podíl a DRFG Assets a.s. a všechny společnosti, ve kterých má DRFG Assets a.s. přímý nebo nepřímý majetkový podíl. Emitent jako takový nevlastní podíl na žádné jiné společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, tj. poskytování úvěrů a zápůjček, kterou vykonává v souladu s tímto Základním prospektem a ve prospěch Skupiny.

DRFG Investment Group a.s. a DRFG Assets a.s. mají přímo či nepřímo majetkový podíl na obchodních společnostech, které jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto prospektu.

6.8.1.3 Struktura Skupiny

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

6.8.1.4 Finanční údaje vybraných společností ze Skupiny

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje nejvýznamnějších společností ze Skupiny, u nichž Emitent předpokládá, že jim bude poskytnuto financování z výtěžku emisí Dluhopisů, a to za finanční období roku 2023 a 2022 (účetní období roku 2023 a 2022, v tis. Kč) společně s údaji o předmětu podnikání těchto společností.

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

Konsolidační celky Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2023	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2022	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Investment Group a.s. IČ: 19977255 <u>konsolidace</u>	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Aktiva celkem	8 407 542	ano	7 419 326	ano - data z počáteční rozvahy k 1.7.2023
		Pasiva celkem	8 407 542		7 419 326	
		Vlastní kapitál	1 028 228		877 354	
		Krátkodobé závazky	1 965 213		1 657 913	
		Dlouhodobé závazky	5 414 101		4 884 059	
		Konsolidovaný obrat	2 579 271		-	
		Úplný výsledek hospodaření za účetní období	151 247		-	
DRFG a.s. IČ: 28264720 <u>konsolidace</u>	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Činnost vedení podniků	Aktiva celkem	-	Vlivem fúze splynutím společnost zanikla k 30.6.2023	5 454 574	ano
		Pasiva celkem	-		5 454 574	
		Vlastní kapitál	-		528 132	
		Krátkodobé závazky	-		651 970	
		Dlouhodobé závazky	-		4 231 179	
		Konsolidovaný obrat	-		2 546 605	
		Výsledek hospodaření za účetní období	-		103 811	

DRFG TELCO s.r.o. IČ: 03105849 <u>konsolidace</u>	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Aktiva celkem	-	Vlivem fúze splynutím společnost zanikla k 30.6.2023	1 728 224	ano
		Pasiva celkem	-		1 728 224	
		Vlastní kapitál	-		419 819	
		Krátkodobé závazky	-		682 562	
		Dlouhodobé závazky	-		558 231	
		Konsolidovaný obrat	-		1 425 580	
		Výsledek hospodaření za účetní období	-		-1 098	

Společnost ze Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2023	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2022	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Investment Group a.s. IČ: 19977255	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Činnost vedení podniků	Aktiva celkem	5 684 942	ano	5 240 213	ano - data z počáteční rozhvahy k 1.7.2023
		Pasiva celkem	5 684 942		5 240 213	
		Vlastní kapitál	552 111		597 601	
		Krátkodobé závazky	196 980		257 981	
		Dlouhodobé závazky	4 930 012		4 381 624	
		Obrat	597 927		-	
		Výsledek hospodaření za účetní období	256 861		-	
DRFG Real Estate s.r.o. IČ: 03768775	Realitní činnost Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	2 106 275	ano	2 062 074	ano
		Pasiva celkem	2 106 275		2 062 074	
		Vlastní kapitál	495 436		494 536	
		Dlouhodobé závazky	1 028 363		689 135	
		Krátkodobé závazky	560 203		854 524	
		Obrat	615 211		1 289 519	
		Výsledek hospodaření za účetní období	154 179		356 440	
Real Estate Facility Management s.r.o. IČ: 04340507	Realitní činnost Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	31 279	ne	42 576	ne
		Pasiva celkem	31 279		42 576	
		Vlastní kapitál	2 802		3 359	
		Dlouhodobé závazky	24216		30652	
		Krátkodobé závazky	3 463		2 964	
		Obrat	29 528		37 083	
		Výsledek hospodaření za účetní období	2 444		1 972	
DRFG TELCO s.r.o. IČ: 03105849	Činnosti v oblasti informačních technologií	Aktiva celkem	1 291 681	ano	794 956	ano
		Pasiva celkem	1 291 681		794 956	
		Vlastní kapitál	116 058		-30 340	
		Dlouhodobé závazky	742576		770799	
		Krátkodobé závazky	433 047		54 497	
		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	505000		0	
		Výsledek hospodaření za účetní období	434 509		-61 714	

DRFG ENERGY s.r.o. IČ: 03107108	Správa vlastního majetku Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	35 767	ano	5 283	ano
		Pasiva celkem	35 767		5 283	
		Vlastní kapitál	4 251		2 261	
		Dlouhodobé závazky	0		0	
		Krátkodobé závazky	30 860		2 726	
		Tržby za prodej zboží	17 876		16 736	
		Výsledek hospodaření za účetní období	1 989		776	
DRFG Finance s.r.o. IČ: 03530060	Správa vlastního majetku Univerzální administrativní činnosti Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	773 597	ano	791 246	ano
		Pasiva celkem	773 597		791 246	
		Vlastní kapitál	760 577		758 446	
		Dlouhodobé závazky	0		0	
		Krátkodobé závazky	7 594		31 639	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	12 223		18 172	
		Výsledek hospodaření za účetní období	5 369		-325	
DRFG Invest I. s.r.o. IČ: 29361257	Správa vlastního majetku Univerzální administrativní činnosti Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	19 518	ne	28 506	ano
		Pasiva celkem	19 518		28 506	
		Vlastní kapitál	19 506		28 476	
		Dlouhodobé závazky	0		0	
		Krátkodobé závazky	12		30	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0		2 564	
		Výsledek hospodaření za účetní období	1 030		-832	

6.8.1.5 Přehled emisí společností ze Skupiny určených k refinancování

Níže je uveden přehled všech emisí dluhopisů společností ze Skupiny (v tis. Kč nebo tis. EUR) v celkovém upsaném objemu 7 204 mil. Kč a 13 988 tis. EUR. Emise dluhopisů v celkovém upsaném objemu 3 061 mil. Kč a 3 232 tis. EUR, které Emitent v části upsaného objemu plánuje refinancovat na základě individuální dohody s jednotlivými investory těchto emisí (dále jen „**Stávající dluhopisy**“), a to včetně případného odkupu Stávajících dluhopisů při současném úpisu nově emitovaných Dluhopisů na základě tohoto Prospektu, jsou v tabulce uvedeny s označením „ANO“ v posledním sloupci.

Emitent	Emise	ISIN	Měna	Expirace	měna v tis	Refinancování
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG VII. 2015-2018	CZ0003512618	CZK	31.05.18	300	
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG XVII. 2016-2018	CZ0003513665	CZK	31.01.18	300	
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG III.18 - 2018-2025	CZ0003518789	CZK	28.02.25	69 200	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG VI.18 - 2018-2025	CZ0003519902	CZK	31.08.25	76 900	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG VII.18 - 2018-2025	CZ0003519910	CZK	31.08.25	57 000	ANO
DRFG a.s.	DRFG III. 19, 2019-2026, 7,5%	CZ0003520975	CZK	20.01.26	131 800	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG II. 20 - 2020-2025, 6,5 %	CZ0003525073	CZK	06.04.25	12 000	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG III. 20 - 2020-2027, 7,0 %	CZ0003525420	CZK	22.04.27	66 000	
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG V. 20 - 2020-2025, 6,5 %	CZ0003527285	CZK	31.08.25	22 000	ANO

DRFG a.s.	Dluhopis DRFG II. 21 - 2021-2026, 6,5 %	CZ0003530073	CZK	20.01.26	41 500	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG IV.21 - 2021-2026, 6,5 %	CZ0003531691	CZK	20.04.26	63 400	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG VI.21 - 2021-2024, 5,5 %	CZ0003534398	CZK	01.09.24	29 800	
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG VII.21 - 2021-2026, 6,5 %	CZ0003534406	CZK	01.09.26	68 700	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG I.22 - 2022-2025, 5,5 %	CZ0003537532	CZK	20.01.25	11 600	ANO
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG II.22 - 2022-2027, 6,5 %	CZ0003537540	CZK	20.01.27	68 700	
DRFG a.s.	Dluhopis DRFG I.23 - 2023-2028, 9 %	CZ0003549479	CZK	31.03.28	40 100	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.22 - 2022 - 2029, 8 %	CZ0003542078	CZK	30.06.29	6 900	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 III.22 - 2022 - 2027, 5 %	CZ0003542425	CZK	30.06.27	3 550	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 IV.22 - 2022 - 2027, 6,5 %	CZ0003542433	CZK	30.06.27	11 350	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.22 - 2022 - 2029, 6 %	CZ0003542441	CZK	30.06.29	8 567	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VI.22 - 2022 - 2027, 8,5 %	CZ0003543977	CZK	30.09.29	179 732	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 V.22 - 2022 - 2027, 8 %	CZ0003543985	CZK	30.09.27	150 000	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VII.22 - 2022 - 2027, 8 %	CZ0003546020	CZK	30.11.27	100 000	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	CZ0003548745	EUR	29.02.28	1 434	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.23 - 2023 - 2028, 8 %	CZ0003549206	CZK	31.03.28	86 754	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 I.23 - 2023 - 2028, 8 %	CZ0003549610	CZK	30.04.28	149 150	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 II.23 - 2023 - 2030, 8,5 %	CZ0003549628	CZK	30.04.30	111 530	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 III.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	CZ0003549636	EUR	30.04.28	127	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 IV.23 - 2023 - 2030, 8,5 %	CZ0003550006	CZK	30.04.30	89 567	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VI.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	CZ0003551178	EUR	30.09.28	607	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 V.23 - 2023 - 2028, 8 %	CZ0003551186	CZK	30.09.28	66 806	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 I.23 - 2023 - 2028, 8 %	CZ0003551731	CZK	31.10.28	165 902	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VII.23 - 2023 - 2028, 8 %	CZ0003552150	CZK	31.07.28	71 700	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 II.23 - 2023 - 2028, 7 % EUR	CZ0003552176	EUR	31.07.28	682	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 II.23 - 2023 - 2028, 8,95 % EUR	CZ0003553422	EUR	30.11.28	1 300	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 I.23 - 2023 - 2028, 8,95 %	CZ0003553430	CZK	30.11.28	292 500	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Czech Home Capital I.23 - 2023 - 2027, 8 %	CZ0003554123	CZK	31.10.27	126 688	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VIII.23 - 2023 - 2024, 7,5 %	CZ0003554131	CZK	31.10.24	100 000	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 IV.23 - 2023 - 2029, 8,95 % EUR	CZ0003556367	EUR	28.02.29	823	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 III.23 - 2023 - 2029, 8,95 %	CZ0003556375	CZK	28.02.29	201 100	

DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail I.24 - 2024 – 2029, 8,95 %	CZ0003559296	CZK	31.03.29	137 029	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 III.24 – 2024-2027, 7,75 %	CZ0003560060	CZK	31.05.27	137 703	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 II.24 – 2024-2029, 8 % EUR	CZ0003560245	CZK	30.04.29	48 585	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 II.24 – 2024-2029, 8 % EUR	CZ0003560252	EUR	30.04.29	723	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 VI.24 – 2024-2031, 8,5 %	CZ0003560583	CZK	31.05.31	49 520	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 V.24 – 2024 – 2029, 8 %	CZ0003560591	CZK	31.07.29	49 700	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Czech Home Capital I.24 – 2024 – 2029, 8 %	CZ0003560609	CZK	30.06.29	23 490	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO I.24 - 2024 – 2029, 8 %	CZ0003560617	CZK	30.06.29	48 625	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 IV.24 – 2024-2031, 8,5 %	CZ0003560625	CZK	30.04.31	43 797	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail II.24 – 2024-2029, 8,75 %	CZ0003560633	CZK	31.05.29	209 400	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 VII.24 – 2024 – 2029, 8 %	CZ0003561946	CZK	31.07.29	73 180	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 VIII.24 – 2024-2031, 8,5 %	CZ0003562928	CZK	31.05.31	41 050	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 IX.24 – 2024-2027, 7,75 % EUR	CZ0003562936	EUR	30.06.27	679	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail III.24 – 2024-2029, 8,75 %	CZ0003562985	CZK	31.08.29	94 960	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 X.24 – 2024 – 2029, 8 %	CZ0003563769	CZK	30.09.29	32 640	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail IV.24 – 2024 – 2029, 7,95 %	CZ0003564171	CZK	30.11.29	1 200	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO II.24 – 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564197	CZK	31.10.29	500	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Czech Home Capital II.24 – 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564155	CZK	31.10.29	0	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 XI.24 – 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564114	CZK	30.04.29	0	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 XII.24 – 2024 – 2029, 7 % EUR	CZ0003564122	EUR	30.06.29	0	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 XIII.24 – 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003564148	CZK	30.04.31	0	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 XIV.24 – 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564965	CZK	31.12.29	0	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2024 XV.24 – 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003564957	CZK	31.08.31	0	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.21 - 2021 - 2028, 6 %	CZ0003531766	CZK	20.04.28	112 050	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond II.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003531782	CZK	20.04.26	29 400	ANO
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond IV.21 - 2021 - 2024, 4,5 %	CZ0003534315	CZK	01.09.24	35 300	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond V.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003534331	CZK	01.09.26	30 750	ANO
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond VI.21 - 2021 - 2028, 6 %	CZ0003534349	CZK	01.09.28	150 000	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond I.22 - 2022 - 2029, 6%	CZ0003537672	CZK	28.01.29	50 000	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond IV.22 - 2022 - 2029, 6 %	CZ0003538563	CZK	28.02.29	30 110	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.22 - 2022 - 2027, 5 %	CZ0003538571	CZK	28.02.27	3 250	

DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond II.22 - 2022 - 2025, 4,5 %	CZ0003538589	CZK	28.02.25	650	ANO
DRFG Financial Management a.s.	DRFG I.19 - EUR - 2019 - 2024, 3,8%	CZ0003523417	CZK	31.10.24	18 099	
DRFG Financial Management a.s.	DRFG FM I.20, 2020-2025, 5,0%	CZ0003524076	CZK	14.01.25	41 950	ANO
DRFG Financial Management a.s.	DRFG FM II.20, 2020-2027, 6,0%	CZ0003524084	CZK	14.01.27	123 650	
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM I.20 - 2020 - 2025, 5,0 %	CZ0003525453	CZK	24.04.25	18 750	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM II.20 - 2020 - 2027, 6,0 %	CZ0003525461	CZK	24.04.27	158 200	
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM IV.20 - 2020 - 2025, 5 %	CZ0003527103	CZK	20.08.25	23 250	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM V.20 - 2020 - 2027, 6 %	CZ0003527111	CZK	20.08.27	135 150	
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VII.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003530008	CZK	20.01.26	9 750	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VIII.21 - 2021 - 2028, 6%	CZ0003530016	CZK	20.01.28	75 400	
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate III. 19, 2019-2026, 6,5%	CZ0003521122	CZK	31.01.26	250 200	ANO
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VI. 19, 2019-2026, 6,0%	CZ0003521742	CZK	30.04.26	121 550	ANO
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VIII. 19, 2019-2026, 6,0%	CZ0003522963	CZK	31.08.26	287 050	ANO
DRFG Real Estate Management a.s.	DRFG Real Estate III., 7,0%	CZ0003518243	CZK	14.01.25	126 850	ANO
DRFG Real Estate Management a.s.	DRFG Real Estate VI., 7,0%	CZ0003519290	CZK	30.06.25	159 400	ANO
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G I.20 - 2020 - 2025, 5 %	CZ0003527087	CZK	20.08.25	57 800	ANO
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G II.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003530024	CZK	20.01.26	134 750	ANO
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G III.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003530032	CZK	20.01.26	990	ANO
DRFG Telco Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003533796	CZK	01.08.26	52 150	ANO
DRFG Telco Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.22 - 2022 - 2027, 5%	CZ0003538597	CZK	28.02.27	8 720	
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco III. 18; 2018-2025, 6,5%	CZ0003520033	CZK	30.09.25	166 650	ANO
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco IV. 18; 2018-2025, 7%	CZ0003520074	CZK	30.09.25	39 400	ANO
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco VII. 19, 2019-2026, 6,5%	CZ0003521007	CZK	20.01.26	64 450	ANO
DRFG Real Estate s.r.o.	DLP - DRFG Real Estate I.24 - 2024-2025 nominál	CZ0003561425	CZK	15.05.25	199 600	ANO
DRFG Real Estate s.r.o.	DLP - DRFG Real Estate II.24 - 2024-2025 nominál	CZ0003563314	CZK	22.07.25	500 000	ANO
Czech Home Capital, a.s.	Dluhopisy HOME CAPITAL II 5,0/2025	CZ0003525560	CZK	15.05.25	7 700	ANO
Czech Home Capital, a.s.	Dluhopisy HOME CAPITAL V 5,0/2025	CZ0003528705	CZK	25.11.25	22 150	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK VII.	CZ0003533028	CZK	15.06.26	29 450	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK VIII.	CZ0003536740	CZK	12.01.25	26 400	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK IX.	CZ0003536757	CZK	12.01.27	5 600	
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL EUR X.	CZ0003536765	EUR	12.01.25	1 025	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL EUR XI.	CZ0003539744	EUR	11.04.26	210	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK XII.	CZ0003539751	CZK	11.04.26	52 000	ANO

Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK XIII.	CZ0003542623	CZK	21.07.26	54 420	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL EUR XV.	CZ0003542649	EUR	21.07.25	1 997	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL EUR XVI. HALBERSTADT	CZ0003544744	EUR	05.10.24	4 380	
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK XVII.	CZ0003545873	CZK	25.11.27	119 433	
Stav upsaných emisí k datu			CZK		7 204 898	3 061 560
			EUR		13 988	3 232

Emitent současně v této části i nadále poukazuje na informace o likviditě celé Skupiny a struktuře financování Skupiny, které jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1, z nichž mj. vyplývá významná závislost Skupiny na dluhovém financování, a to zejména na financování formou dluhopisů.

6.8.2 Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

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

6.9 Informace o trendech

6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že:

- (i) nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024) do data vyhotovení tohoto Prospektu; a
- (ii) nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny od data, kdy společnosti ve Skupině sestavily poslední finanční výkazy, tj. od data 31. prosince 2023, do data vyhotovení tohoto Prospektu.

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

Emitent je účelově založenou společností pro realizaci Dluhopisového programu dle tohoto Základního prospektu a následné poskytování úvěrů a zápůjček společností ze Skupiny. Na Emitenta tudíž mohou působit stejné trendy jako na společnostech ze Skupiny, jimž poskytne financování.

6.9.2 Trendy na trhu realit a realitního developmentu

Obecně

Česká ekonomika zůstává vývojem ekonomického oživení dalece za evropským průměrem. V roce 2024 je sice očekáván reálný růst HDP ve výši 1,4 %³⁴, stagnující průmysl a stavebnictví ovšem prozatím tlumí optimismus, o čemž svědčí i výsledky konjunkturálních průzkumů. Pozitivními determinanty budoucího růstu je tak stále nízká nezaměstnanost v kombinaci s opětovným růstem reálných mezd, který ale stále nevykompenzoval propad kupní síly obyvatelstva vyvolaný inflační krizí.

V reakci na sílící revizionistické snahy směrem k projektu Fitfor55 (nebo také Green Deal) pak významně roste také nejistota vnějšího prostředí. Zatímco domácí průmysl pracuje se zvýšenými (byť postupně se stabilizujícími) náklady, import zahraničních produktů čelí protekcionistickým tendencím (nejnověji cla uvalená na elektromobily z Číny), výsledkem je pak zvýšená volatilita jak koncových, tak nákladových cen a riziko déletrvajících prostředí se zvýšenou mírou inflace. Tyto ekonomické proměnné pak reflektuje ve svých měnových rozhodnutích také bankovní rada ČNB, která udržuje zvýšenou úroveň základních sazeb.

Na trhu komerčních realit je v roce 2024 očekáván všeobecný nárůst investiční aktivity. Dle společnosti CBRE by měl investiční objem dosáhnout 1,5 miliard eur³⁵, což by oproti stále ještě předběžným datům z loňského roku znamenalo oživení asi o 15 %, stále by se však český realitní trh pohyboval přibližně

³⁴ ČNB, [online], dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

³⁵ Property Forum, [online], dostupné z: <https://www.property-forum.eu/news/cre-investments-in-czechia-to-grow-in-2024/17539>

na úrovni roku 2020. Během uplynulého roku v prostředí vysokých úrokových sazeb, jež efektivně prodražovaly financování výstavby i akvizic nových aktiv, docházelo ke zvyšování výnosů na reálných aktivech. Nejméně byl v kontextu změny výnosů poznamenán trh retailových nemovitostí, jenž určitou korekci prošel již v letech 2020 a 2021.

Za oživením investiční aktivity by měl spočívat zejména čitelnější trend výnosové křivky, maturita většího objemu úvěrů, jež bude některé subjekty motivovat k divesticím úvěrovaných aktiv a v neposlední řadě také očekávaným započatím poklesu nákladů na financování. Očekávané oživení, či lépe řečeno odražení ode dna investiční aktivity je pak předpokládáno zejména v druhé polovině roku 2024. V prvním čtvrtletí roku 2024 stále pokračoval spíše investiční útlum, zároveň však došlo ke stabilizaci transakčních cen.

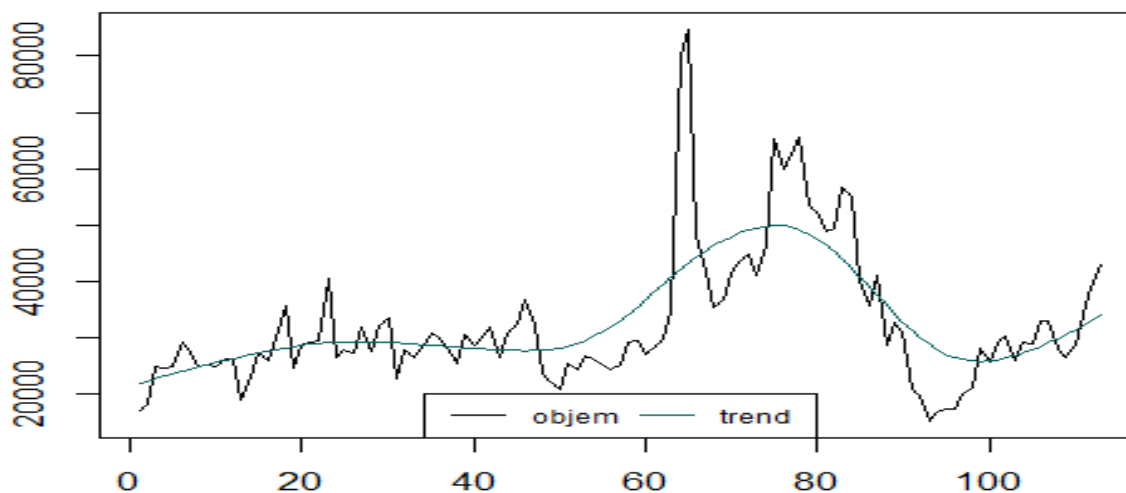
Aktivity Skupiny vycházejí z výše uvedených reálií. Skupina tudíž ve snaze optimalizovat nákladovou stranu svého podnikání vyhledává v aktuálním období investiční příležitosti jak na domácím trhu, tak ve větší míře v zemích, kde je transakční měnou euro.

Přetrvávající determinanty nejistoty znemožňují spolehlivě predikovat vývoj ekonomiky v nejbližších čtvrtletích, dokazují to nově také poměrně signifikantní zpětné revize dat o růstu HDP vykazované ČSÚ.. Na trhu komerčních nemovitostí lze, s odkazem na studie výše, podle Skupiny v roce 2024 očekávat mírné navýšení investiční aktivity i přesto ve svých investičních plánech aktuálně skupina pracuje se scénářem omezených akvizic na domácím trhu, a to s ohledem na přetrvávající trend. .

Společnosti ze skupiny emitenta pocítily důsledky pandemie COVID-19 a inflační krize ve větším důrazu na udržitelnost projektů, oslabené koupěschopnosti poptávky na trhu rezidenčních nemovitostí a ve sníženém počtu investičních příležitostí na českém trhu.

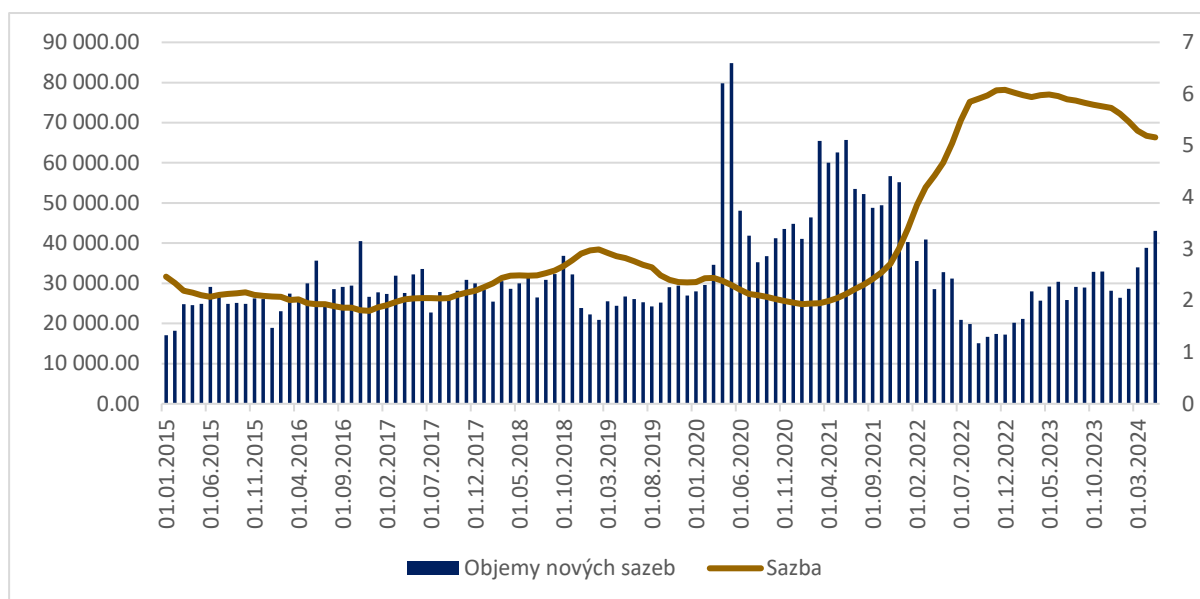
Nižší investiční aktivitu však nelze přisuzovat pouze nízké nabídce nemovitostí, ale také již zmíněné monetární politice, která favorizuje aktiva, jejichž ceny a výnosy jsou denominovány v euru. Tomuto trendu nahrává rovněž bezpečnostní faktor, neboť jak prokázala pandemie COVID-19, menší národní měny vykazují vyšší volatilitu kurzu v dobách zvýšené nejistoty, což se následně promítá do ocenění potenciálních akvizic.

Ze všech segmentů nemovitostního trhu je současnou úrovní úrokových sazeb stále nejvíce ovlivněn trh rezidenčních nemovitostí, developmentem počínaje, poptávkovou stranou a její koupěschopností konče. Tento stav přetrvává i přes mírné oživení započaté rozvolněním makroobezřetnostních opatření v první polovině roku 2023 a opakovaného snížení sazeb započaté na konci roku 2023. Graf objemů sazeb a trendu (dekompozice provedená Hodrick-Prescott filtrem) indikuje, že objemy i přes nárůst cen rezidenčních nemovitostí dosahují úrovně roku 2020.



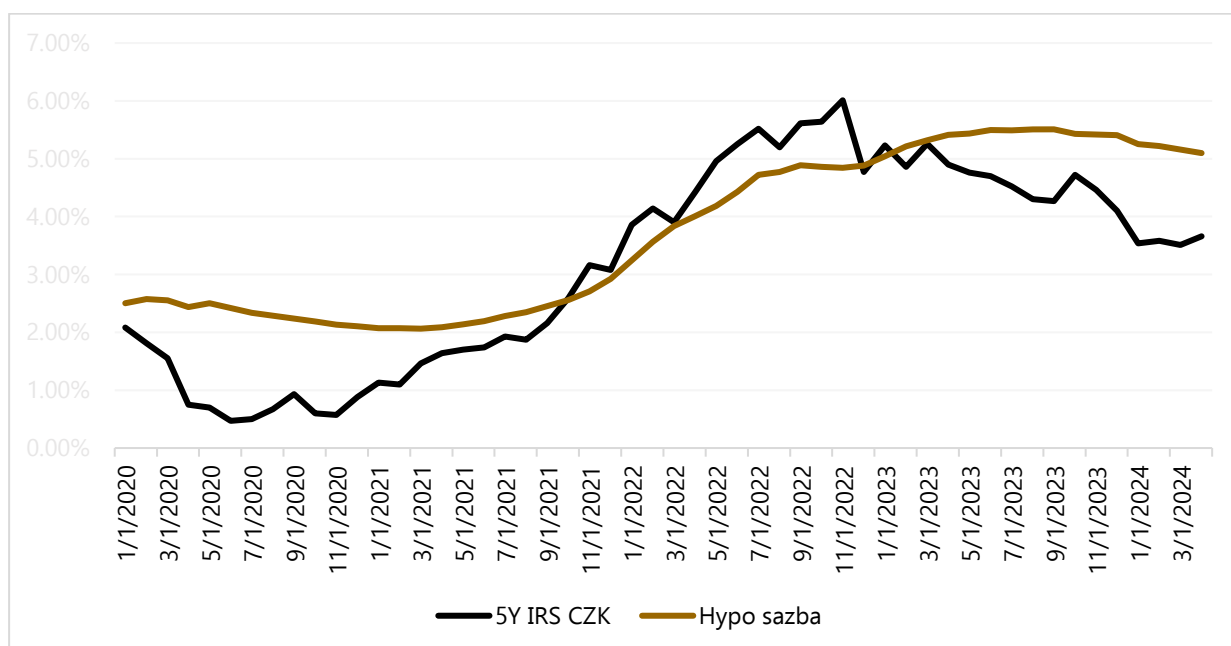
Graf: Objemy nových úvěrů na bydlení (levá osa objem v mil. CZK, pravá osa čas, 0 = 2015/01, měsíční periodičita)

Stále pak také platí, že oživení rezidenčního trhu bude závislé na hypotečních sazbách, které prozatím nereflektují trend poklesu základních sazeb. Důvodem je mimo jiné očekávání úvěrujících institucí o budoucím vývoji sazeb.



Graf: Vývoj nových obchodů hypotečních úvěrů a úrokových sazeb³⁶

Tato očekávání jsou reflektována například sazbou úrokového swapu, jejíž vývoj je zachycen na grafu níže společně s vývojem sazeb na nových, pět let fixovaných, hypotečních úvěrech. Tyto sazby fungují z pohledu bank, jež se rozhodují o alokaci depozit, jakožto substituty, tudíž banky nebudou motivovány snížit sazby na hypotečních úvěrech do doby než se změní vnímání rizika a očekávání o budoucích sazbách na trhu úrokových swapů.



Graf: Vývoj pětiletého úrokového swapu a sazby na nových hypotečních úvěrech s fixací do pěti let³⁷

Dle dostupných dat společnosti Cushman & Wakefield dominují letos trhu komerčních nemovitostí v ČR maloobchodní nemovitosti. V tomto segmentu došlo během prvního a druhého kvartálu k transakcím o objemu asi 280 mil. EUR³⁸.

³⁶ ARAD ČNB [online], dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/hypote%C4%8Dn%C3%AD%20sazby>

³⁷ 5Y CZK IRS, [online], dostupné z: <https://www.patria.cz/kurzy/czk/5y/irsdetail.html>

³⁸ Czech investment Marketbeat, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2024_q2.pdf?rev=47cb23d91e33480ab45ffc81042e3e6e

Polská ekonomika na rozdíl od té české zaznamenala po odeznění externích šoků jeden z nejdynamičtějších růstů HDP v EU. Meziroční tempo růstu bylo dle údajů Eurostatu v prvním čtvrtletí letošního roku asi 1,3 % v reálném vyjádření. Polská centrální banka také začala dříve s rozvolňováním měnové politiky, což ovšem, minimálně na trhu komerčních nemovitostí, nevyšlo v nárůst investiční aktivity. Na polském trhu dosáhl objem investic v prvním čtvrtletí velmi obdobnou sumu jako v ČR, tedy asi 0,36 miliardy eur, tato částka zrcadlí meziroční pokles o téměř 50 %.. Celková suma za 12 posledních měsíců pak činí asi 1,7 mld. EUR, což v meziročním srovnání znamená pokles o 65 %. Z uvedených údajů tak lze indikovat, že také polský trh, stejně jako ten český, stále ještě čeká na přijatelné investiční prostředí. Odvětvovému členění nadále dominuje segment průmyslových a logistických budov, který obstál asi třetinu transakčního objemu. Meziročně se i tak jedná o pokles téměř 70 %³⁹.

Slovenský trh komerčních nemovitostí v prvním čtvrtletí takřka neexistoval. Zrealizováno bylo pouze 3 miliony eur. Ve druhém čtvrtletí ovšem přišlo oživení v podobě více než 140 mld. eur nových investic. Ty se téměř výhradně koncentrovaly v segmentu průmyslových budov. I přes tuto dodatečnou aktivitu je v meziročním srovnání patrný asi 30 % útlum investičního apetitu⁴⁰.

Trhy východní Evropy mají rostoucí tendence. Meziročně došlo v prvním kvartálu 2024 k růstu objemu transakcí na 1,7 mld. EUR. Nejvýraznějším sektorem, kam investice směřovaly byl maloobchod. Na rumunském trhu byly realizovány transakce za 182 mil. EUR (meziroční nárůst 35 %). SEE region jako celek pak v prvním čtvrtletí 2024 realizoval investice o objemu 1134 mil. EUR (meziroční růst o 38 %).

Trh kancelářských prostor v České republice

Ve velkých městech se během posledního čtvrtletí roku 2023 a nadcházejícího kvartálu stabilizovala míra neobsazenosti, rozdílně se pak vyvíjelo nájemné a trh obecně zaznamenal další nárůst yieldů. Od počátku roku pak byl patrný růst neobsazenosti a další pokles transakčních cen spojený s útlumem poptávky.

Trh kancelářských prostor v Praze

Pražský trh aktuálně disponuje více než 3,9 miliony pronajímatelné plochy, kdy za druhé čtvrtletí roku 2024 přibýlo asi 43 tis. m² nových ploch. Započala také výstavba projektu PernerKA na Praze 8, jež poskytne necelých 10 tis. m² nových ploch.⁴¹

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv - tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2024 objemu 46 tis. m².

Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce v prvním čtvrtletí stagnoval na hodnotě 7,4 %, ovšem během čtvrtletí druhého vzrostl k 7,9 %. Ve výstavbě je v současné době více než 166, tis. metrů čtverečních. Nejvíce rozestavěných prostor je na Praze 5, Praze 4 a Praze 8⁴².

Rok 2023 opět hladinu nájemného zvedl a v současné době se nájem na metr čtvereční pohybuje v rozmezí 15 až 28,5 eur⁴³.

Trh kancelářských prostor v Brně

V Brně bylo za druhé pololetí roku 2024 doručeno na trh asi 1 500 m² kancelářských ploch v projektu Nová Zbrojovka. Ve výstavbě je aktuálně 55 200 metrů čtverečních ploch, z čehož více než polovina bude dokončena v roce 2024. Brno má ve srovnání s Pražským trhem téměř dvojnásobnou míru neobsazenosti (12,8 %) a meziročně neobsazenost klesla o 5 %. Tržní nájemné v nových prostorách

³⁹ Poland investment figures, [online], dostupné z: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/f993e3ed-c41e-42fc-a910-022b32463046-1633618914/v032024/investment-figures-poland-q1-2024.pdf>

⁴⁰ Slovakia investment figures, [online], dostupné z: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/b485a190-f832-4c0a-9f2f-7ae386aa0734-1578458433/v032024/investment-h1-2024.pdf>

⁴¹ Czech Office marketbeat, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/czech-republic-prague_marketbeat_office_2024.pdf?rev=f9840185c5614d86a0812f96c306fdf7

⁴³ Prague office MarketBeat, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2023/czech-republic-prague_marketbeat_office_2023_q3.pdf?rev=dda02a5d9ec546ccb83d12f9303559d6

dosahuje 16-16,5 eur na metr čtvereční⁴⁴.

Trh kancelářských prostor v Ostravě

V Ostravě nebyly v ke třetímu čtvrtletí 2023 dokončeny žádné nové projekty a ve výstavbě zůstává jediný projekt, konkrétně Organica o pronajímatelné ploše 19,8 tis. m². Neobsazenost se ustálila na 7,8 %, stejně jako nezměněné průměrné nájemné mezi 14 -14,5 eur na m².

Trh kancelářských prostor na Slovensku

Bratislavský kancelářský trh zaznamenal v prvním čtvrtletí 2024 silnou hrubou poptávku 46,1 tis. m² což značí potenciální růst. Čistá poptávka vzrostla na 33,1 tis. m². Ve výstavbě se nachází pouze 4 budovy o celkové rozloze 35,8 tis. m², což by mohlo snížit dosavadní neobsazenost 13,75 %.

Tržní nájemné se v závislosti na lokalitě, stavu budovy a kompatibilitě s ESG kritérii odvíjí mezi 12,5-18,5 eury za metr čtvereční. Starší budovy nabízejí pronájmy častěji na 3-5 let, zatímco nové vyžadují pronájem na 7 a více let.⁴⁶

Trh kancelářských prostor v Polsku

Dostupná pronajímatelná plocha v druhém kvartále 2024 přesáhla 12,98 milionů m², což meziročně představuje nárůst o 2 %. Objem nových ploch ovšem meziročně vzrostl o 17 % na 79,9 tis. metrů čtverečních. Lokalitami s největším objemem nových ploch se stala Varšava, Vratislav a Krakov. Největší dokončené kancelářské komplexy jsou Cavatina Quorum Office Park As 18,2 tis. m² a tři varšavské komplexy o souhrnné ploše přesahující 47 tis. m². Za poslední tři roky ovšem drasticky poklesl objem výstavby v tomto segmentu komerčních nemovitostí. Ilustrovat to lze na příkladu Varšavy, kde se objem výstavby snížil ze 750 tis. m² v roce 2020 na necelých 250 tis. během roku 2023.

Polský trh kancelářských prostor je značně regionálně diverzifikovaný. Míra neobsazenosti se aktuálně pohybuje od 6,3 % (Štětín) po 23,3 % (Lodž). Průměrná míra neobsazenosti pak dosáhla v 1Q 2024 hodnoty 14,4 % a meziročně vzrostla o 0,3 p.b. Stejně tak je značný rozdíl v regionálních nájmech. Ty se pohybují od 11,5 eur po 16,5 eur s výjimkou Varšavy, kde se v prime lokalitách prostory pronajímají od 22 po 26 eur za metr čtvereční měsíčně⁴⁷.

Trh maloobchodních prostor v České republice

Maloobchodní prostory prošly obtížným dvojobdobím, kdy první výrazný šok přišel s pandemií COVID-19 a restrikcemi, jež omezily provoz značné části těchto ploch, načež následně na nájemce a vlastníky dopadl v plné míře inflační šok daný primárně skokovým nárůstem cen energetických komodit, což se výrazně podepsalo na sklonu domácností k úsporám. V konečném důsledku tak po celý rok 2023 docházelo k meziročnímu poklesu reálných maloobchodních tržeb.

Mediálně nejživějším trendem roku 2023 byla bezesporu optimalizace nákupního chování českých spotřebitelů, kteří se ve větší míře rozhodli proti rostoucím cenám bojovat přeshraničními nákupy, v době kulminace tohoto trendu pak nešlo jen o spotřebitele z krajů sousedících s Polskem, ale také s regiony v západních Čechách. Útlum atraktivity maloobchodu byl pak dále akcentován růstem nákladů na bankovní financování i související nároky bankovních domů.

Česká republika má už hlavní vlnu expanze tradičního retailu za sebou. Díky investicím do modernizace i krokům vyvolaným požadavky poptávky však prochází obchodní síť postupnou proměnou. Růst obchodních formátů bude i v dalším období primárně tažen produktivitou více než expanzí. Dojde k dalšímu zmenšování ploch hypermarketů (zejména těch, které nejsou schopny zajistit dostatečnou

⁴⁴ Brno and Ostrava Market overview, [online], dostupné z: <https://eurobuildcee.com/en/news/33780-brno-and-ostava-market-overview>

⁴⁵ Brno Office Market figures, [online], dostupné z: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/db64e0eb-c3a4-47ea-847c-86f035126021-1288833764.pdf>

⁴⁶ Slovakia Office MarketBeat, [online], dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-market-beat>

⁴⁷ Poland Office MarketBeat, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/marketbeat_office_poland_en_q2.pdf?rev=5f0c9616d5234582adb25df25d3e63c7

efektivitu plochy) a trh bude lépe pokryt tzv. convenience koncepty. V satelitních obcích - periferiích také dochází k určité renesanci menších prodejen. Tomuto trendu může pomoci také rozvíjející se koncept samoobslužných prodejen, které tak redukuje signifikantní osobní náklady. Posiluje rovněž „sociální funkce“ obchodu – obchody se stávají důležitými místy pro setkávání lidí: od obchodních center přes venkovské prodejny až po čerpací stanice. Tento trend je běžný pro země s dlouhodobě rostoucí životní úrovní i kupní silou. Integrace online/offline bude stále sofistikovanější a pro obchodníky se stane nutností. Motorem růstu e-commerce napříč sektory bude zvyšování nákupního komfortu a úspora času. Limitem ještě rychlejšího rozvoje online retailu zatím zůstává funkční a efektivní zabezpečení logistické fáze.

Zákazníci budou po obchodnících i značkách ve stále větší míře vyžadovat plnou integraci všech prodejních kanálů online i offline a hladký přechod mezi nimi. Tento vícekanálový přístup se začne postupně dostávat do povědomí, čemuž významně pomohou nová média.⁴⁸

Sektor maloobchodních nemovitostí byl výrazně zasažen vládními opatřeními proti šíření pandemie. Několik lockdownů a znovuotevření ovlivnilo výkonnost trhu. Právě maloobchodní segment také jako první prošel mírnou korekcí výnosů. Proto ho současný vývoj na trhu komerčních nemovitostí neovlivňuje do takové míry jako ostatní segmenty. Návratem na předcovidovou úroveň u nás je typický e-commerce. Ten doplatil ve větší míře na elasticitu spotřebitelů a obecně snahu českých domácností substituovat dražší statky jejich levnějšími alternativami. V tomto ohledu se český spotřebitel výrazně odlišuje například od polského, který naopak online maloobchod i po konci pandemie využívá ve zvýšené míře.

V prvním kvartále 2024 nedošlo k dokončení žádného nového retail parku ani obchodního centra, v tom druhém pak přibýlo 27 000 m² nových ploch ve třech nových retail parcích. Ve výstavbě se nachází přibližně 224 tis. m² maloobchodních prostor (převážně retail parků) s plánovaným dokončením v letech 2024-2026.

Na českém trhu pak docházelo během roku 2023 ke konstantnímu poklesu návštěvnosti. Spotřebitelé vykonají méně návštěv, ale nákupy v nominální hodnotě naopak rostly. Průměrné nájemné v 2Q 2024 v retail parcích meziročně stagnovalo na hodnotě 17 eur za metr čtvereční měsíčně, obchodní centra drží nájemné na 135 eur. Přesto, že v roce 2023 prošel největší korekcí sektor luxusních maloobchodů, kde nájem klesly o 2,6 % na hodnotu 190 eur/m²/měsíc⁴⁹, v druhém pololetí 2024 ovšem došlo k nárůstu na hodnotu 225 eur/m²/měsíc⁵⁰, zejména pak vlivem indexací nájmu.

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

Trh maloobchodních prostor byl jedním z nejvíce zasažených segmentů realitního trhu virem COVID-19, a to zejména u takzvaných „prime“ lokalit, tj. v neprestížnějších obchodních čtvrtích hlavních měst. Tyto lokality jsou charakteristické vysokým počtem turistů a obchodů s luxusním zbožím. Opatření vlády měly značný dopad na turismus a fungování obchodů, z čehož plyne právě pro tyto typy nemovitostí riziko spočívající v nájemnících požadujících například výrazně slevy z nájmu. Výrazný dlouhodobý dopad COVID-19 na tento segment retailu očekává například i poradenská firma CBRE. Společnost Cushman & Wakefield pak dotvrdí obraz o situaci „prime“ lokalit, když v obchodních centrech umístěných v těchto místech prezentuje stagnaci nájmu.⁵¹

I když činnost Skupiny je významně koncentrována v oblasti maloobchodních realit, Emitent neočekává významný dopad těchto skutečností na jeho fungování. Důvodem je, že Skupina se zaměřuje hlavně na maloobchodní parky a obchodní centra mimo zmíněných „prime“ lokalit. Ty nabízejí v porovnání s těmito „prime“ lokalitami vyšší úroveň výnosnosti, jsou mimo vyhledávané turistické oblasti a spíše než

⁴⁸ Studie: V Česku se letos otevře jedno nové obchodní centrum [online]. Dostupné z: <https://www.mediaguru.cz/clanky/2019/05/studie-v-cesku-se-letos-otevre-jedno-nove-obchodni-centrum/>

⁴⁹ Czech Retail figures, [online], dostupné z: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/czech-republic-retail-q3-2023-figures>

⁵⁰ Czech Republic Market Figures Retail Q1 2024, [online]. Dostupné z: https://cw-ubl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/czech-republic_marketbeat_retail_2024_q2.pdf?rev=7534fee43dfb4eb989d4c7d986108d89

⁵¹ Retail MarketBeat, [online]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights>

obchody s luxusním zbožím, se skládají z velké části z obchodů se zbožím denní spotřeby a oblečením. Toto portfolio nájemníků znamená, že ani další případná krátkodobá omezení vlády spočívající v uzavření některých obchodů a provozoven nezasahuje většinu portfolia Emitenta. Je to i díky tomu, že právě segment základního zboží jako potravin, drogerií a lékáren tvoří významnou část celého portfolia. Zvýšeným rizikem v souvislosti s uzavřením obchodů je uplatnění slev na nájmy. Toto riziko je ale minimalizováno právní úpravou i opatřeními vlády.

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

Trh maloobchodních prostor na Slovensku

Během 2Q 2024 nebyly na Slovensku otevřeny žádné nové retail parky, ve výstavbě je ovšem více než 34 000 metrů čtverečních. Zahájena byla výstavba OC Klokán v Banské Bystrici o rozloze 7 300 m². V budoucích čtvrtletích ovšem lze očekávat navýšenou aktivitu vlivem vstupu nových subjektů na straně nabídky, například řetězce Woolworth nebo řetězce Action⁵².

V kontrastu s vývojem nájemného v ČR se nájmy na slovenském trhu nepatrně navýšily. U retail parků vzrostlo nájemné na 11,5 eur/m²/měsíc, nájmy v obchodních centrech jsou stabilní a dosahují 65 eur/m²/měsíc. Nákupní centra a maloobchodní parky se stávají stále vyhledávanějším segmentem investorů, což se odráží ve zvyšování nájemného. Výnosy se drží na 6,5 % u nákupních centrech a na 7,25 % u retail parků.⁵³

Trh maloobchodních prostor v Polsku

Podle Oxford Economics poroste HDP v Polsku v letech 2021-2025 pravděpodobně v průměru o 3,5 % ročně, což je mnohem více než v celé EU a eurozóně (2,8 %).⁵⁴ Tento růst je do značné míry tažen poptávkově, neboť polské domácnosti rychle zvyšují svou ekonomickou úroveň a s tím i objem spotřeby.

Míra neobsazenosti obchodních center působících v hlavních polských aglomeracích meziročně klesla z 4,7 % na 3,5 %. Tato čísla ukazují na postcovidové zotavení většiny nájemního mixu, ale také silnou pozici maloobchodníků danou vysokou poptávkou.

V druhém kvartále 2024 dosahovala celková plocha maloobchodních prostor v Polsku 16,4 mil. m². Na trhu přibýlo 71 tis. m² nových maloobchodních ploch. Nejvýznamnějším nově otevřeným byla Galeria Starowka v Leśnės s 15 tis. m². V různé fázi rozpracovanosti se nacházelo 400 tis. m².

Že polskému maloobchodu důvěřují, dokazují i zahraniční retaileři. V prvním kvartále oznámilo vstup na polský trh hned několik subjektů. Jedná se o společnosti Made by Society, Jack&Jones, Kamalion, House of Diamond, Hesburger (největší fastfoodový řetězec v Baských státech a Finsku) a jeden maloobchodník spadající čistě do sekce e-commerce^{55,56}.

Trh průmyslových nemovitostí

Trh průmyslových nemovitostí v České republice

Trh industriálních nemovitostí se proměňuje a čelí novým výzvám, jako je nedostatek vhodných prostor

⁵² Slovakia Marketbeat, [online], dostupné z: <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/slovakia---marketbeat-retail---2024q2.pdf?rev=557c6cfa15f24ab187847d633b0b7c54>

⁵³ MarketBeat Slovakia – Retail Q1 2024 [online]. CW [cit. 2024-07-09]. Dostupné z: <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q1/emea/slovakia-marketbeat-retail-2024q1.pdf?rev=0d27fc48001847af97d955b118ff0619>

⁵⁴ Retail Market in Poland - October 2021 [online]. JLL [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/retail-market-in-poland>

⁵⁵ At a Glance Q1 2024 – Poland's Modern Retail Market, [online], <https://www.realestate.bnpparibas.pl/en/market-reports>

⁵⁶ At a Glance Q1 2024 – Poland's Modern Retail Market, [online], <https://www.realestate.bnpparibas.pl/en/market-reports>

pro průmyslové nemovitosti či nedostatek pracovní síly. Logistický trh v posledních několika letech výrazně ovlivňuje změna chování spotřebitelů. Moderní technologie dovolují čím dál více nákupů přesunout do digitálního světa, z čehož profitují úspěšní hráči na poli e-commerce jako Alza nebo Mall, jejichž tržní podíl byl před deseti lety výrazně minoritní. Změna chování spotřebitele vedla a vede ke zvýšené poptávce nájemců po skladových prostorech. Společnosti napojené na tento segment hledají plochy, kde mohou své zboží uskladnit a následně efektivně vyslat k zákazníkovi. Jedná se o společnosti, jak lokálního, tak i mezinárodního charakteru. Další expanzi retailových řetězců v České republice potažmo jejich „internetový byznys“ brzdí nedostatek volných skladovacích ploch. V posledních letech klesla neobsazenost industriálních a logistických ploch na trhu pod 5 % přičemž za zdravou neobsazenost by se daly považovat hodnoty mezi 5 a 10 %. Ve třetím čtvrtletí roku 2022 byla neobsazenost pouze 1 %, jedná se o rekordně nízkou hodnotu nejen v kontextu české historie, ale také celého středoevropského prostoru. Neutěšenou situaci by mohlo pomoci vyřešit i dodání dalších 340 000 m² prostor, které jsou plánovány k předání ke konci tohoto roku, avšak již 72 % těchto projektů je předpronajatých. Faktorem, jenž by mohl těmto tlakům nepatrně ulevit, alespoň krátkodobě, je postupný návrat objemu e-commerce na úroveň před pandemií, nicméně se zde jedná spíše o návrat na dlouhodobou trajektorii, jež byla extrémně vychýlena pandemií COVID-19.

V poslední době je také často skloňovaný termín robotizace. Ve výrobních halách se více a více vyžívá automatizace výroby. Zcela jistě trend, který má své přirozené vývojové fáze a zcela jistě bude dále pokračovat. Trh logistiky toto ovlivní hlavně, co se vnitřního vybavení stavby týče a tento trend nahrává zejména konstrukcím BTS (Build to Suit neboli postavení na míru) v segmentu výroby. V budoucnu se u některých objektů už nebude jednat pouze o plechový skelet, ale o sofistikovaný systém umožňující plně automatizovanou výrobu, kde bude hodnota vybavení budovy několikrát překračovat hodnotu samotné stavby. S Průmyslem 4.0 a s tím, jak rostou ceny pozemků, lze také předpokládat nastupující trend vícepatrových budov. A to obzvláště v segmentu již zmiňované Last Mile Logistics.

S rostoucím významem logistického sektoru se stále častěji v souvislosti s ním skloňuje rovněž pojem spekulativní výstavby. Jedná se o takový development, který nejdříve vytvoří nabídku a až posléze hledá nájemce. Tento postup, který byl v krizových a pokrizových letech ojedinělý a byl vnímán velmi rizikově, tvořil v roce 2022 třetinu veškeré výstavby a v roce 2023 tento podíl dále narostl na 41 %. Stabilně nízká neobsazenost, nedostatek vhodných pozemků a velký zájem uživatelů toto developerům dovoluje, zejména v odvětví skladových hal.

Druhý kvartál 2024 znamenal 117,1 tis. m² nových ploch v 11 projektech. Celkem tedy moderní průmyslové plochy určené k pronájmu v ČR činí 12,02 mil. m². Většina projektů je umístěna ve strategických regionech. Ve výstavbě bylo 969,1 tis. m² (5 % mezičtvrtletní nárůst). Nové výstavbě dominuje Karlovarský kraj (35 %), Praha a Středočeský kraj (18 %) a Plzeňský (11 %). Neobsazenost mírně vzrostla a průměrně dosahuje v ČR 2,92 %. Mezičtvrtletně jde o nárůst o 90 bazických bodů. K okamžitému nastěhování je nejvíce ploch od prvního kvartálu 2021.

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice zůstalo stabilní úrovni 5,75-7,5 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků v prvním kvartále 2024 mírně vzrostla a pohybuje se mezi 0,75–1,00 eur/m²/měsíc⁵⁷.

S ohledem na výše uvedené očekává Skupina i pro rok 2024 na trhu průmyslových nemovitostí řadu investičních příležitostí. Z tohoto pohledu budou zajímavé zejména strategické regiony mimo hl. město Prahu a Středočeský kraj, zejména tedy Ústecký, Moravskoslezský a Jihomoravský kraj. Klíčovým faktorem pro správný výběr investičního záměru bude především umístění nemovitosti na strategických dopravních tepnách a její využitelnost pro potenciální nájemce. Aktivita Skupiny budou v tomto segmentu směřovat nejen k akvizici již stávajících nemovitostí, ale také k developmentu nových projektů, zejména ve spolupráci s etablovanými developery, se kterými již společnosti ze Skupiny Emitenta v minulosti úspěšně realizovaly logistické projekty a stavby lehké výroby.

Trh průmyslových nemovitostí na Slovensku

⁵⁷ Industrial Research Forum, [online], dostupné z: <https://www.industrialresearchforum.cz/cs/q1-2024-mira-neobsazenosti-mirne-vzrostla-na-trh-doleha-zpomalujici-se-poptavka/>

V prostoru střední Evropy v současné době trh logistických prostor pokračuje v nastaveném růstovém trendu prakticky ve všech zemích, Slovensko nevyjímaje. Druhé čtvrtletí roku 2024 přineslo kompletnost nových výrobních a logistických komplexů napříč Slovenskými regiony v rozloze přesahující 100 tis m². Největším z nich byl SLI Park Sereď s pronajímatelnou plochou 43 tisíc metrů čtverečních v Trnavě.

Celkovou plochu slovenského trhu průmyslových nemovitostí ve druhém kvartále 2024 tvořilo 4,173 milionů m² s celkovou průměrnou neobsazeností 4,15 %. Téměř polovina plochy (42 %) průmyslových budov se nachází v bratislavském regionu. Mezi další oblíbené lokality pro výstavbu průmyslových hal jsou strategické lokality s napojením u dálnic D1, D2 a rychlostní silnice R1. Objem rozestavěných průmyslových zaznamenal mírný pokles na současných 257,1 tis. metrů čtverečních. Volné skladové a logistické prostory nabízené na Slovensku v absolutním vyjádření činily 173,2 tisíc m². Tlak na růst nájmu tvoří vyšší náklady na akvizici pozemků, ale také nízká neobsazenost. Nájemné opět vzrostlo, v nejžádanějších lokalitách činí 5,15 eur/m²/měsíc⁵⁸.

Trh průmyslových nemovitostí v Polsku

V posledních 3 letech (2021-2023) byla zbudována třetina všech stojících industriálních ploch v Polsku. Ve druhém čtvrtletí roku 2024 dosáhl objem zasmluvněných ploch 1,7 mil. metrů čtverečních, což je největší objem od počátku měření. Největší podíl na nájemní aktivitě má logistika (20 % - nižší než průměr 30-40 %), následovaná výrobními podniky a segmentem e-commerce. Zde se opět projevuje trend, jenž vznikl jako nouze daná pandemií COVID-19, která vyvolala potřebu firem zkrátit dodavatelské a výrobní řetězce, načež přesunula část výroby zpět do Evropy (nearshoring). Tento trend bude patrně ještě nějaký čas pokračovat a připravuje se na to i polský trh, který aktuálně v různé fázi rozestavěnosti chystá dalších 2,32 mil. m² logistických a výrobních ploch. Ke konci 2. čtvrtletí to činila spekulativní výstavba asi 45 %, tedy určitý pokles z 65 % v minulém roce. Celkem je na polském trhu 33,5 mil. m² moderních industriálních a logistických ploch. I přes vysokou poptávku po tomto typu nemovitostí zůstává již po delší čas míra neobsazenosti na relativně vyšších hodnotách. Ke konci prvního čtvrtletí bylo připravených k pronájmu 8,3 % prostor (nárůst), tedy asi 2,8 milionu metrů čtverečních prostor. Nájemné je stabilní, avšak vykazuje značný rozptyl. V závislosti na regionu činí nájemné 3,9-6,5 eur na metr čtvereční měsíčně, v případě SBU (Small business units) a městské logistiky je nájemné vyšší, od 5 po 7 eur.⁵⁹

Průmyslová a logistická zařízení se v poslední době mění, pokud jde o design a dostupné vybavení. Stále více developerů zavádí nový výškový standard 12 m. Vysoká úroveň automatizace skladů a inovativní technologická řešení, která zvyšují efektivitu a optimalizují všechny procesy, jsou přednosti, jejichž význam stále roste. Developeři věnují zvýšenou pozornost ekologickým řešením ve svých budovách, což vede k tomu, že se celý trh stává šetrnějším k životnímu prostředí⁶⁰.

Trh rezidenčního výstavby

Rok 2023 byl pro rezidenční trh nepatrně lepší než rok předchozí. Vzpruhou mu bylo zejména rozvolnění makroobezřetnostních opatření ČNB i určité slevové akce ze strany samotných developerů, kteří sice jen pozvolna a sporadicky zasahují do nabídkových cen, slevy se však snaží poskytovat například zvýhodněným financováním, příslušenstvím v ceně nemovitosti nebo posunutím plateb kupní ceny až ke kolaudaci.

I nadále platí, že developeři omezili uvedení nových bytových jednotek do prodeje tam, kde takového pozdržení lze dosáhnout. Zatímco v období Q2 2022 nabídli developeři v Praze k prodeji 1258 bytových jednotek, ve stejném období roku 2023 činil objem nových bytů k prodeji pouze 741 jednotek a ve čtvrtém kvartále 2023 uvedly developeři v Praze k prodeji 824 bytů⁶¹. První kvartál roku 2024 pak znamenal další pokles, když bylo nabízeno 667 bytů. Nabídkové ceny v developerských projektech mezikvartálně průměrně lehce vzrostly o 0,9 %, u starších nemovitostí dochází taktéž k růstu cen. Mezi čtvrtým čtvrtletím 2023 a prvním čtvrtletím 2024 došlo ke změně transakční ceny v Praze v rozmezí od

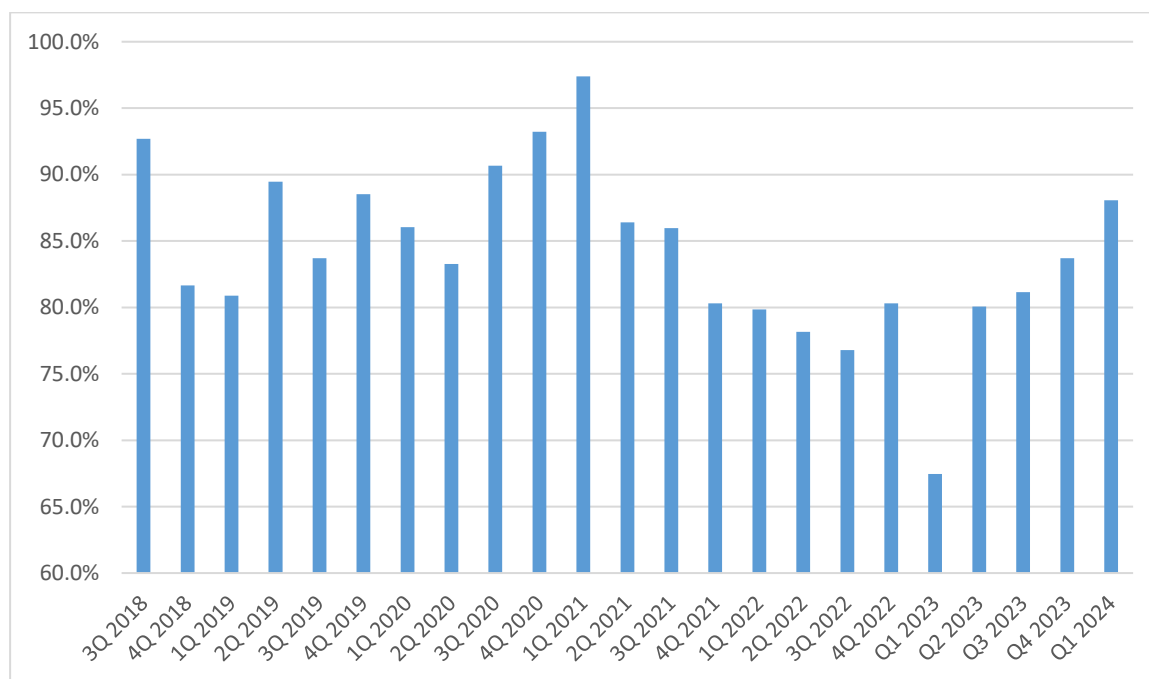
⁵⁸ Slovakia Industrial MarketBeat, [online], dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-market-beat>

⁵⁹ Poland industrial MarketBeat Q2, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/poland_marketbeat-industrial_q2-2024_en.pdf?rev=d77278aace864de481553a1aff730be7

⁶⁰ Poland Industrial MarketBeat, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q1/emea/poland_marketbeat-industrial_q1-2024.pdf?rev=96bfb75dd4ff4bba8d094aa238ddb44

⁶¹ Deloitte develop index, online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

-3,6 % (Praha 6) až po růst 9,9 % (Praha 8)⁶². Průměrná transakční cena činila 154 500 Kč za m².



Graf: Transakční cena v developerských projektech jako % z nabídkové ceny v Praze a krajských městech⁶³

Stále však přetrvává dlouhodobý trend omezené a zhoršující se dostupnosti bydlení. Přestože ceny v některých lokalitách klesají, je bydlení pro domácnosti nedostupné vlivem zvýšených nákladů na financování koupě nemovitosti, ale také vyčerpáním míry úspor či reálného poklesu mezd v posledních dvou letech.

S omezeným přístupem k vlastnickému bydlení však rostou ceny bydlení nájemního. K tomuto faktu bezpochyby přispěla i dodatečná poptávka tvořená uprchlíky z Ukrajiny, která minimálně dočasně vytváří skupinu, která vlastnické bydlení nemá motivaci vyhledávat a s nájemným jí pomáhají vládní programy.

Ostatní nemovitostní trhy

Postpandemické zotavení zaznamenával v uplynulém půlroce sektor hotelových zařízení, který se však nově potýká s procyklickými rizikovými faktory ve formě poklesu turistické aktivity vlivem rostoucích životních nákladů, ale také protiruských sankcí, které v některých českých regionech zasáhly výraznou část příjezdů do destinace.

Segment horských apartmánů, který během pandemie vykázal rostoucí zájem, čeká během následujících měsíců a let pravděpodobné ochlazení popularity. Českým domácnostem rostou náklady na provoz bytů jedné nemovitosti a na trhu již byl zaznamenán silící trend prodeje druhého bydlení.

6.9.3 Trendy na trhu telekomunikací

Obecně

Telekomunikační trh prochází s rozvojem technologií výraznými změnami. Toto se odráží na neustálých investicích do tohoto trhu, které přímo souvisí s podnikáním Emitenta.

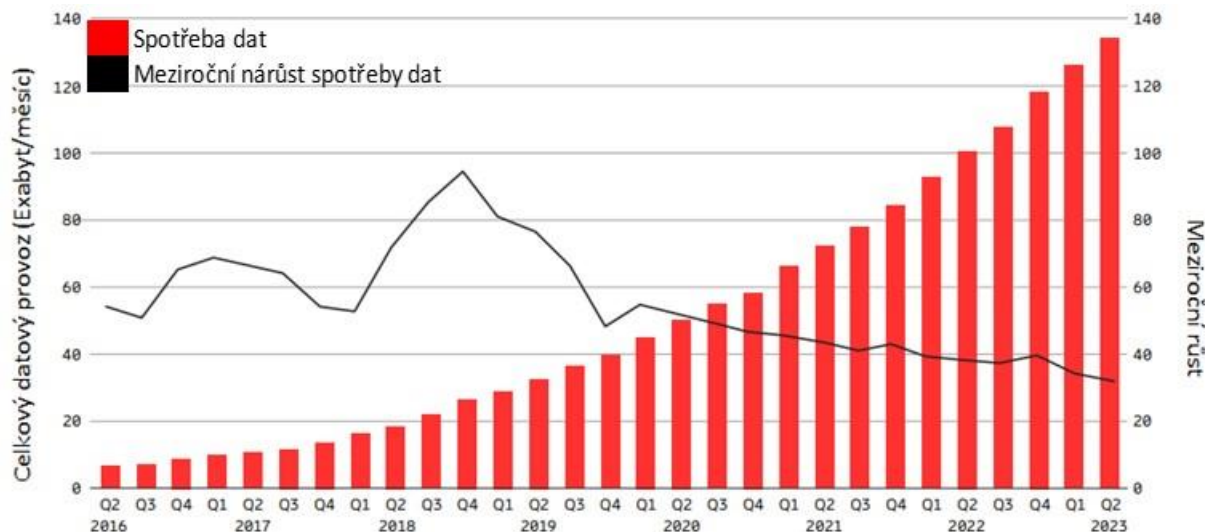
Hlavním hnacím mechanismem současných investic do mobilních datových sítí je spotřebitelská

⁶² Deloitte Real Index, [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

⁶³ Deloitte Real Index [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

poptávka po větším objemu dat v kratším čase (latence).

Technologická společnost Ericsson předpokládá celosvětový měsíční objem přenesených mobilních dat v roce 2023 ve výši 130 EB (exbibajt), v roce 2029 očekává tento měsíční objem ve výši 403 EB.⁶⁴ V meziročním srovnání druhým čtvrtletím 2022 a druhým čtvrtletím 2023 vzrostla spotřeba mobilních dat o 33 %.⁶⁵ Celosvětový vývoj objemu přenesených dat je vidět na grafu níže v exbibajtech⁶⁶ a meziročním růstu.



Graf: Celosvětový tok mobilních dat a jejich meziroční změny (červeně data v absolutním vyjádření, černě meziroční růst).⁶⁷

V České republice je sledován objem dat přenesených v mobilních sítích Českým telekomunikačním úřadem. Objem přenesených dat se výrazně navyšuje každým rokem. Mezi lety 2019 až 2022 došlo k více než zčtyřnásobení objemu přenesených dat a v roce 2022 činí odhad přenesených mobilních dat 926 PB. Průměrná měsíční spotřeba dat na jednu SIM kartu využívající mobilní datové služby dosáhla v roce 2022 dle odhadu ČTÚ hodnoty téměř 7 GB - meziročně tak došlo cca k 51% nárůstu průměrné měsíční spotřeby.⁶⁸

Rostoucí spotřeba datových toků je způsobena posunem ve spotřebitelském chování. Koncoví spotřebitelé se stále více přiklánějí k přenosu informací pomocí videa, přičemž aplikují stále vyšší nároky na jeho kvalitu. Konzumace videa např. formou video-on-demand, zastupuje nejvyšší podíl na mobilním datovém toku.⁶⁹

Předpokládanými podpůrnými vlivy dalšího růstu mobilního datového toku především technologie na principu internet-of-things (IoT) nebo rozšířená realita. IoT, neboli komunikace předmětů běžného využití s člověkem, ale především mezi samotnými zařízeními (machine-to-machine, M2M), je dynamicky se rozvíjející trend v oblasti IT, u kterého jsou největší předpoklady pro růst datových toků v oblastech autonomního pohybu vozidel či nositelné elektroniky.

Na grafu níže je předpověď technologické společnosti CISCO ohledně vývoje globálního počtu

⁶⁴Ericsson Mobility Report: November 2023 [online]., str. 12. Dostupné z: <https://www.ericsson.com/4ae12c/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2023/ericsson-mobility-report-november-2023.pdf>

⁶⁵ Ericsson Mobility Report: Q3 2023 Update [online]., str. 4. Dostupné z: <https://www.ericsson.com/4a4be7/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2023/ericsson-mobility-report-q2-2023.pdf>

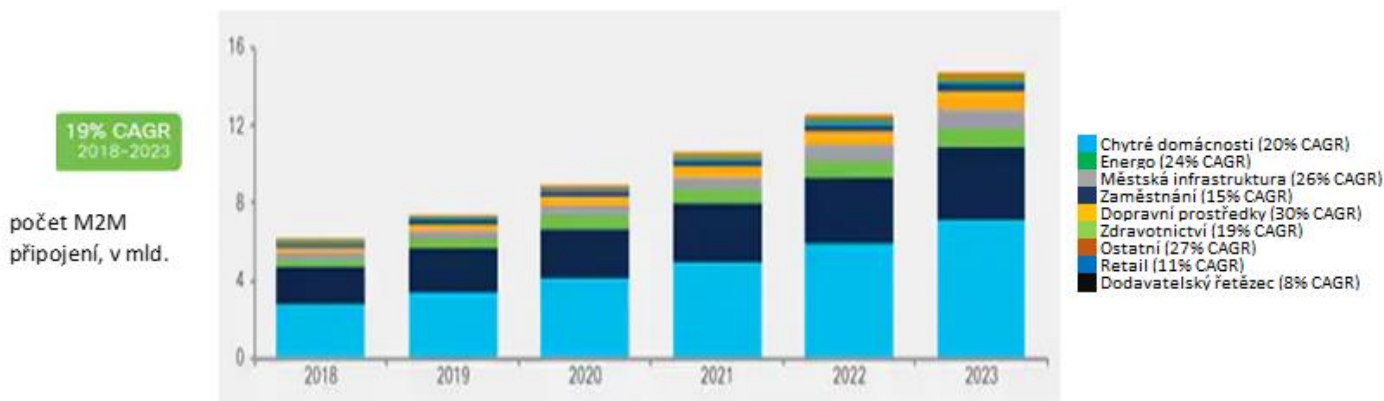
⁶⁶ Exbibajt je v SI soustavě 2⁶⁰, tj. milion terrabajtů.

⁶⁷ Ericsson Mobility Report: Q2 2023 Update [online]., str. 4. Dostupné z: [Dostupné z: https://www.ericsson.com/4a4be7/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2023/ericsson-mobility-report-q2-2023.pdf](https://www.ericsson.com/4a4be7/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2023/ericsson-mobility-report-q2-2023.pdf)

⁶⁸ Český telekomunikační úřad. Výroční zpráva 2022 [online]. Dostupné z: https://www.ctu.cz/sites/default/files/obsah/stranky/460071/soubory/vyrocní_zprava_ceskeho_telekomunikacniho_uradu_za_rok_2022_1.pdf

⁶⁹ Ericsson Mobility Report: Q2 2023 Update [online]., str. 4. Dostupné z: [Dostupné z: https://www.ericsson.com/4a4be7/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2023/ericsson-mobility-report-q2-2023.pdf](https://www.ericsson.com/4a4be7/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2023/ericsson-mobility-report-q2-2023.pdf)

mobilních M2M připojení k internetu v letech 2018–2023. Do nejperspektivnější kategorie chytrých domácností patří kategorie wearables i AR/VR (viz níže), a významní podíl zaujímají i dopravní prostředky (taktéž níže).



Graf: Vliv chytrých mobilních zařízení a počet připojení na růst datového toku^{70,71}

Tyto předpovědi jsou v souladu s prognózami v oblasti technologií, médií a telekomunikací pro rok 2024. Ta identifikuje mimo jiné následující relevantní trendy současnosti: ^{72,73}

- Prodej čipů s generativní AI pravděpodobně dosáhne v roce 2024 více než 50 mld. USD
- Telekomunikační společnosti by mohly snížit svou uhlíkovou stopu globálně o 2%, protože přechází z metalických na optická vlákna, ukončují 3G sítě a zavádí efektivní sítě 5G
- Růst trhu smart devices (IoT)
- 5G se stane mainstreamovou záležitostí, operátoři budou muset mohutně investovat do 5G infrastruktury

V České republice i ve světě neustále roste poptávka po připojení k internetu. Zatímco na začátku poslední ekonomické krize globálního charakteru v roce 2007 používalo internet 21 % světové populace, v roce 2023 je to odhadem již 67 %. V zemích s nízkými příjmy proběhl růst z 2 % na 27 %, v zemích s vysokými příjmy to byl růst z 66% na 93%. Počet připojených zařízení k mobilnímu internetu celosvětově vzrostl ve stejném časovém období ze 4 na 87 na každých 100 obyvatel.⁷⁴ Průběh růstu uživatelů i zařízení ilustrují grafy níže.

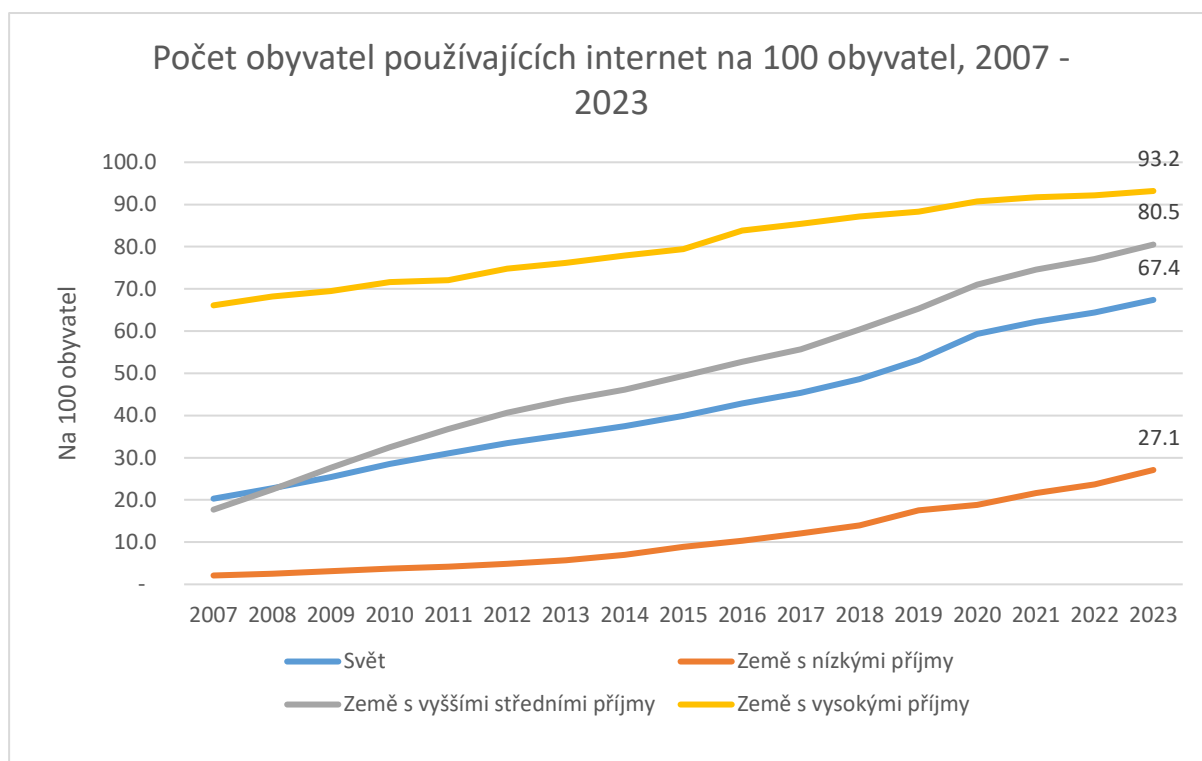
⁷⁰ Cisco Annual Internet Report (2018–2023) White Paper [online]. 2020. Dostupné z: <https://www.cisco.com/c/en/us/solutions/collateral/executive-perspectives/annual-internet-report/white-paper-c11-741490.html>

⁷¹ Anglická zkratka CAGR (compound annual growth rate) značí průměrný meziroční růst a nemá český ekvivalent.

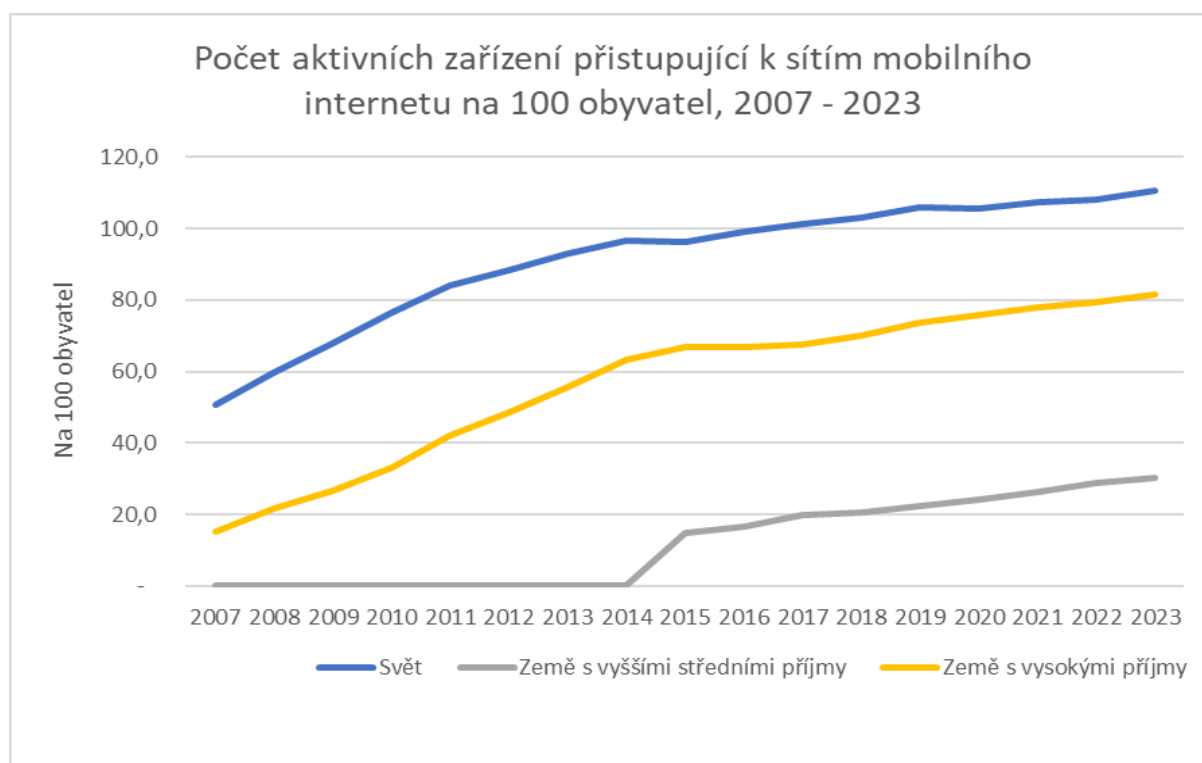
⁷² Deloitte's TMT Predictions 2024 [online]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/us/en/insights/industry/technology/technology-media-and-telecom-predictions/2024/introduction.html>

⁷³ Top Telecommunications Industry Trends In 2024 [online]. Dostupné z: <https://www.alepo.com/top-telecom-trends-2024/>

⁷⁴ ITU, Statistics, [online]. Dostupné z <https://www.itu.int/itu-d/reports/statistics/2023/10/10/ff23-subscriptions/>



Graf: Vývoj počtu obyvatel používajících internet v letech 2005 až 2023⁷⁵



Graf: Vývoj počtu aktivních zařízení přistupujících k sítím mobilního internetu v letech 2005 až 2021⁷⁶

Autonomní pohyb vozidel

⁷⁵ ITU, Statistics, [online]. Dostupné z https://www.itu.int/en/ITU-D/Statistics/Documents/facts/ITU_regional_global_Key ICT_indicator_aggregates_Nov_2023.xlsx

⁷⁶ ITU, Statistics, [online]. Dostupné z https://www.itu.int/en/ITU-D/Statistics/Documents/facts/ITU_regional_global_Key ICT_indicator_aggregates_Nov_2023.xlsx

Autonomním pohybem vozidel se rozumí technologie, která umožní dopravním prostředkům samostatně vyhodnocovat okolní prostředí a bezpečně se v něm pohybovat s minimálním, popř. žádným vstupem člověka. K tomu vozidla využívají množství senzorů, z nichž vyhodnocují a kombinují data. Pro maximální bezpečnost a samostatnost je nutné, aby vozidla komunikovala stejně, jako mezi sebou komunikují v současné době lidé – řidiči. Pro umožnění této komunikace v reálném provozu je proto kritický přístup vozidel k přenosu velkých objemů dat s nízkou latencí. Např. v současné době generuje autonomní vozidlo objem dat v rozmezí 4 TB dat za hodinu.⁷⁷ Objemy dat pravděpodobně porostou a část bude přenášena na jiná vozidla. Kromě vzájemné komunikace lze předpokládat i komunikaci jednotlivých vozidel s externím monitorovacím systémem, a to vše v reálném čase. Z těchto důvodů predikují odborníci rostoucí datové toky, viz obrázek výše.

Růst datových toků bude znamenat značné investice do mobilní infrastruktury. Pokrytí hlavních silničních tahů se např. stalo z podmínek 5G aukce v Německu.⁷⁸

Wearables a AR/VR/MR

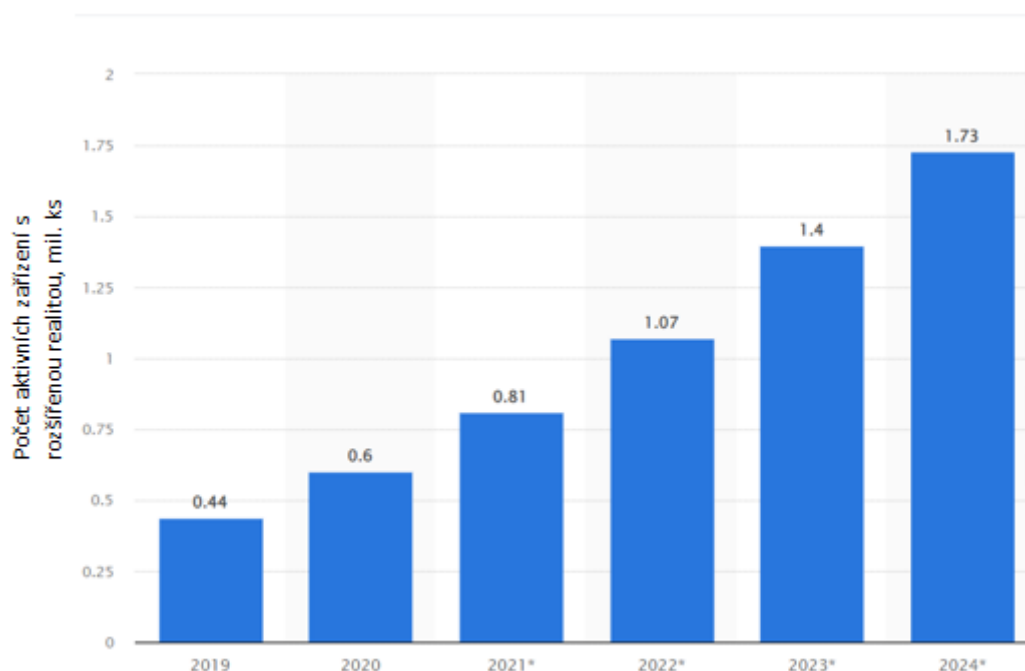
Wearables, neboli nositelná elektronika, jsou elektronická zařízení, která mohou nošena jakou součástí oděvu, jako implantáty nebo módní doplňky - nejběžnějším zařízením jsou v současnosti chytré hodinky. Počet těchto zařízení online přesáhl v roce 2022 1,1 mld. kusů a dále roste.⁷⁹ U wearables (a popř. ostatních senzorů, např. v chytré domácnosti) jsou to tak především velké počty zařízení, které k internetu přistupují, aby předávaly nebo přijímaly informace. Část z těchto statických zařízení komunikuje skrze mobilní síť. Výhled počtu připojených zařízení, podíl, kolik z nich bude připojeno k mobilním sítím, uvádí obrázek níže. Do budoucna by tedy měl růst nejen počet připojených zařízení, ale i těch, které mají přímý vliv na podnikání příslušných společností Telekomunikační divize, a tedy zprostředkovaně i na Emitenta.

Rozšířená realita je zatím malý segment, ovšem s velkou perspektivou. Jedná se o úpravu stávající reality (*augmented reality*, AR), projekci nové reality (*virtual reality*, VR), popř. kombinaci obou prvků (*mixed reality*, MR) přímo v mobilním zařízení uživatele. Pro své optimální fungování je technologie mimo jiné závislá na velkém datovém toku a minimálních latencích, a to z důvodů přenosu velmi kvalitního obrazu a nutnosti rychlé reakce na změny v prostředí. Nastupující trend je proto závislý na rostoucích tocích dat. Na grafu níže je vidět nárůst počtu zařízení s rozšířenou realitou i očekávaný nárůst pro rok 2024.

⁷⁷ Autonomous Cars Will Collect Approximately 4 TB of Data Every Hour of Driving [online]. Dostupné z: <https://medium.com/@autodriveai/autonomous-cars-will-collect-approximately-4-tb-of-data-every-hour-of-driving-3819aba33204>

⁷⁸ Decision of the President's Chamber of the Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen of 26 November 2018 on the determinations and rules in detail (award rules) and on the determinations and rules for conduct of the proceedings (auction rules) to award spectrum in the 2 GHz and 3.6 GHz bands.: BK1-17/001 [online], str. 2. Dostupné z: https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/EN/Areas/Telecommunications/Companies/TelecomRegulation/FrequencyManagement/ElectronicCommunicationsServices/FrequencyAward2018/20181214_Decision_III_IV.pdf?__blob=publicationFile&v=3

⁷⁹ Number of connected wearable devices worldwide from 2019 to 2022 [online]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/487291/global-connected-wearable-devices/>



Graf: Počet aktivních zařízení s rozšířenou realitou.⁸⁰

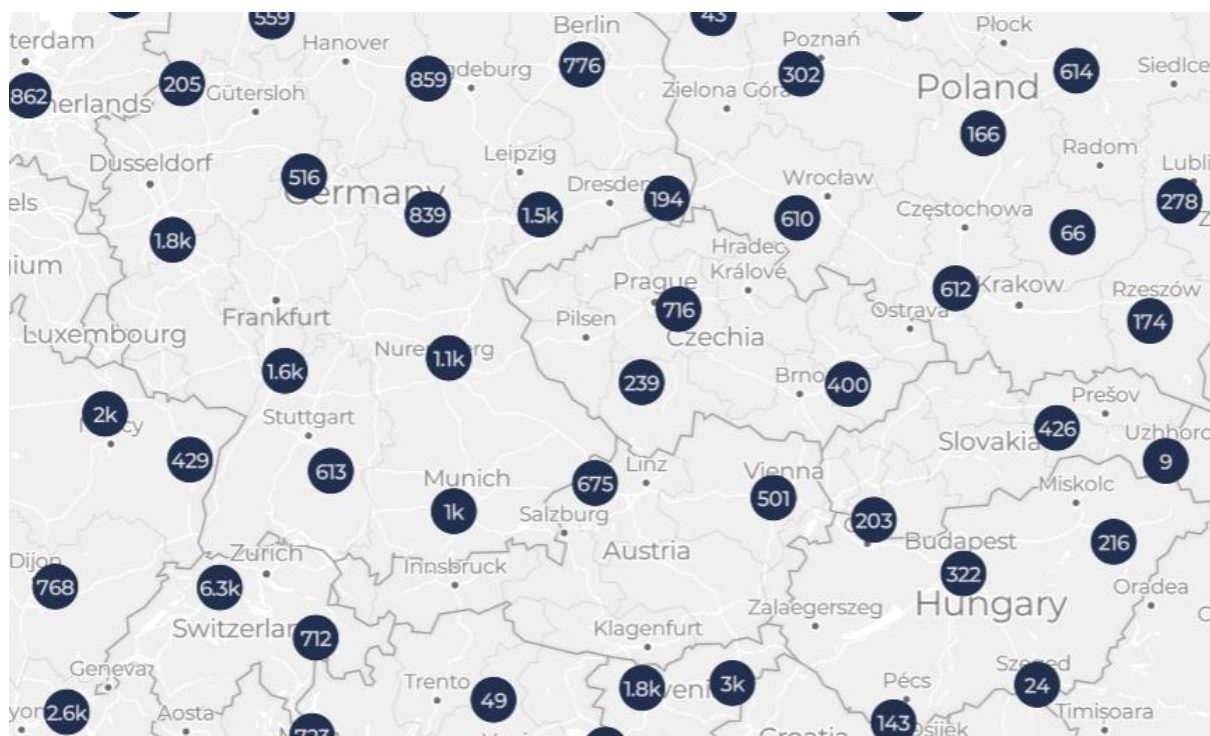
Všechny zmíněné požadavky na kvalitu sítě by měly splnit sítě nové, již páté generace (5G). Zásadními předpoklady pro funkci těchto sítí je dostatečná kapacita dat k bezdrátovému vysílači, např. pomocí optického vlákna. Po přechodu do bezdrátové části jsou podstatné způsoby vysílání (vícecestné šíření) a frekvence. Pro komunikační frekvence platí, že čím vyšší je frekvence, tím vyšší tok informací umožňuje, avšak vyšší frekvence zhoršuje propagaci signálu terénem. Pro vysoké frekvence standardu 5G platí dosah signálu kolem 100 metrů, což klade nároky na značné zahuštění vysílací sítě. Vysoké toky zase kladou nároky na páteřní infrastrukturu. Kombinace těchto vlivů předznamenává významné investice do bezdrátových sítí a tím i významnou podnikatelskou příležitost pro Emitenta.

Evropská komise si ve svém akčním plánu „5G pro Evropu“ stanovila cíl zajistit veřejně dostupnou 5G do všech urbanizovaných oblastí a klíčových dopravních tras v roce 2025.⁸¹

Obrázek níže ukazuje počty vysílačů operujících ve standardu 5G.

⁸⁰ Number of mobile augmented reality (AR) active user devices worldwide from 2019 to 2024 [online]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/1098630/global-mobile-augmented-reality-ar-users/>

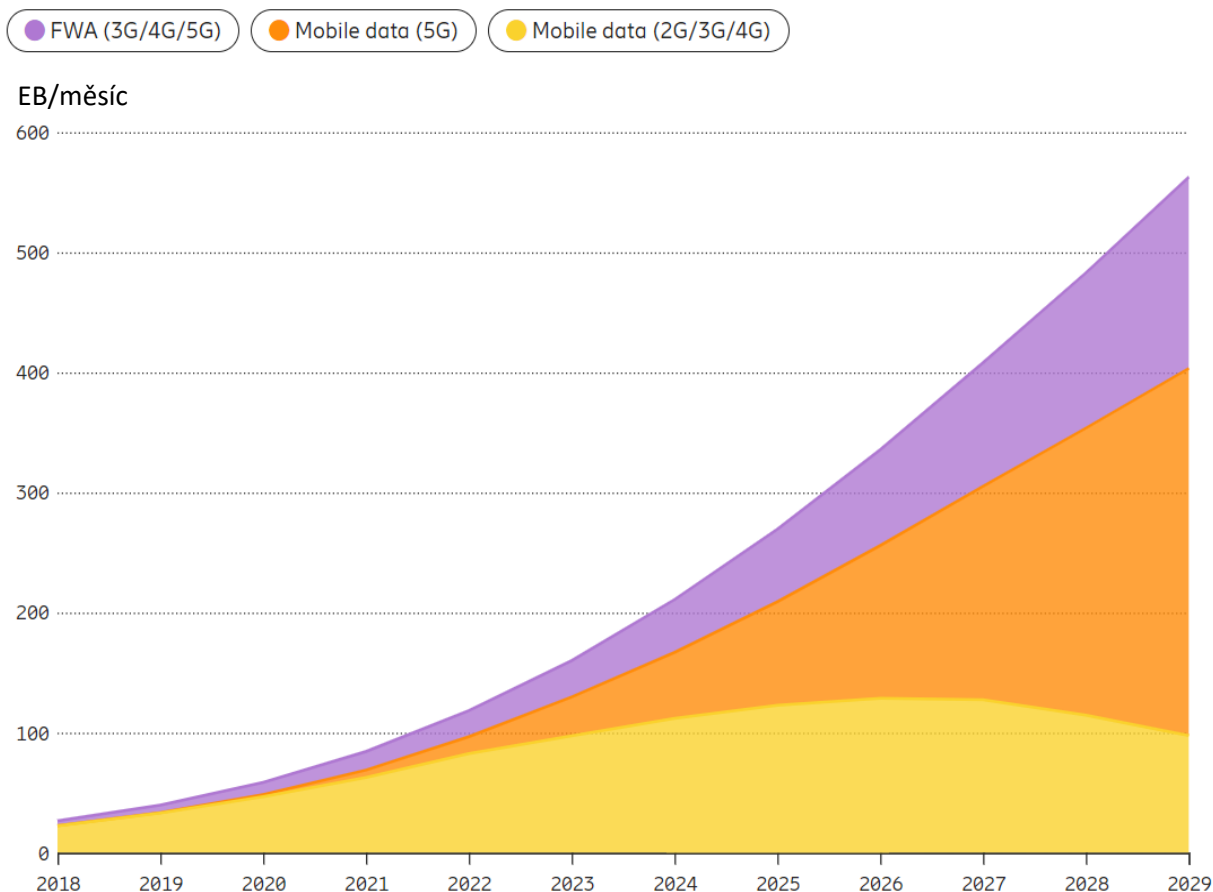
⁸¹ Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions: "5G for Europe: An Action Plan" - COM(2016)588. Evropská komise [online]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/newsroom/dae/document.cfm?doc_id=17131



Graf: Mapa umístění 5G vysílačů ve střední Evropě.⁸²

Postupnému rozšiřování 5G sítí a přesunu mobilního datového provozu odpovídají i předpovědi o dalším vývoji technologií všech momentálně používaných generací. Na grafu níže je uvedena předpověď celosvětového objemu mobilních dat rozvrstvená do používaných 2G+3G+4G sítí a nastupujícím 5G sítím. Je zde vidět dynamický nástup 5G sítí, které by se měly v roce 2026 téměř vyrovnat 2G-4G sítím a v následujícím roce je pak výrazně předstihnout.

⁸² OOKLA 5G MAP. SPEEDTEST [online]. Dostupné z: <https://www.speedtest.net/ookla-5g-map>



*Graf: výhled vývoje objemu datových toků v rámci jednotlivých generací mobilních sítí v západní Evropě.*⁸³

Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na činnost společností z Telekomunikační divize, a tím i na Emitenta, pozitivní vliv.

Trh výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí v ČR

Přehled trhu mobilní komunikace na území ČR

Jádro mobilního telekomunikačního trhu v ČR tvoří operátoři a dominantní infrastrukturní společnost CETIN, kteří jsou vlastníky mobilní infrastruktury v ČR.

Operátoři

O2 Czech Republic a.s. je společnost patřící do investiční skupiny PPF. Je poskytovatelem kompletního spektra ICT služeb. Na konci roku 2022 měla přibližně 5,67 mil. zákazníků mobilních služeb, pevný internet využívalo 900 tis. zákazníků a internetovou televizi 668 tis. zákazníků⁸⁴.

V červnu 2015 se společnost O2 Czech Republic rozdělila na dvě samostatné firmy. Nová společnost, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., přebírá od O2 především telekomunikační infrastrukturu a samotná společnost O2 Czech Republic a.s. poskytuje telekomunikační služby koncovým zákazníkům.

T-Mobile Czech Republic, a.s. je česká telekomunikační společnost provozující stejnojmennou mobilní síť, jejíž vlastníkem je společnost Deutsche Telekom. V současnost obsluhuje společnost více než 6,5

⁸³ Mobile data traffic outlook [online]. Dostupné z: <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/dataforecasts/mobile-traffic-forecast>

⁸⁴ O2 loni zvýšila zisk před zdaněním o pětinu na 7,6 miliardy Kč [online]. Dostupné z <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2364358>

milionů zákazníků⁸⁵.

Vodafone Czech Republic je od roku 2005 součástí jedné z největších telekomunikačních skupin na světě Vodafone Group. V České republice poskytuje služby více než 4,5 milionu zákazníků.⁸⁶

V roce 2020 oddělil Vodafone, stejně jako O2, své vysílače do společnosti Vantage Towers, čímž si slibuje zlepšení jejich využití a další monetizaci infrastruktury.⁸⁷

CETIN

CETIN, celým názvem Česká telekomunikační infrastruktura a.s., je česká telekomunikační společnost, která je součástí investiční skupiny PPF. Vznikla odštěpením od společnosti O2 Czech Republic a.s. v roce 2015. Společnost se stará o fixní přístupovou síť, mobilní přístupovou síť a zároveň mezinárodní telekomunikační služby.

Infrastruktura

Celkový počet základnových stanic (base transceiver station – BTS) v České republice byl na konci roku 2023 přibližně 26 297⁸⁸. Jednotliví mobilní operátoři tyto základnové stanice sdílejí především skrze stožáry vlastněné nezávislymi provozovateli míst pro BTS (“towerco”) na českém trhu, společnostmi CETIN a Vantage Towers. Dle odhadu dosahuje počet BTS vlastněných společností CETIN přibližně 6 000 ks⁸⁹.

Společnosti z Telekomunikační divize, a tedy zprostředkovaně i Emitent, jsou obchodně navázány na výše zmíněné tržní subjekty, kterým primárně poskytují své služby.

Stávajícím trendem na poli výstavby sítí je kromě vytváření samotných systémů, rovněž jejich následná správa, ze které plynou i po dodání softwarového řešení pravidelné příjmy. Telekomunikační divize plánuje v oblasti telekomunikací jak pomocí organického růstu, tak prostřednictvím akvizic nabízet stále komplexnější služby při provádění výstavby i údržby těchto sítí.

V posledních letech spolu s rostoucími nároky na dostupnost internetového připojení rostou také nároky na jeho kvalitu. Kvalitní pokrytí datovými sítěmi v centrech velkých měst, vytváří pocit určitého standardu. Tento standard se velmi rychle mění v momentě, kdy člověk opustí datově velmi vytěžovaná centra. Nároky však přetrvávají, a proto lze očekávat, že s nárůstem významu datového připojení poroste nárok na vyšší počet kvalitních telekomunikačních převaděčů. Emitent předpokládá, že bude docházet nejen k posilování vysílací technologie, ale také k většímu zahušťování prostředí novými stožáry.

Trh výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí ve Slovenské republice

Přehled trhu mobilní komunikace na území Slovenské republiky

Jádro mobilního telekomunikačního trhu ve Slovenské republice tvoří operátoři, kteří jsou vlastníky mobilní infrastruktury ve Slovenské republice, a jeden významný vlastník mobilní telekomunikační infrastruktury.

Mobilní operátoři

Na Slovensku působí od roku 2015 celkem 4 mobilní operátoři.

⁸⁵ T-mobile O společnosti [online]. Dostupné z <http://www.t-press.cz/cs/o-spolecnosti.html>

⁸⁶ Vodafone Fakta, milníky, ocenění [online]. Dostupné z: <https://www.vodafone.cz/o-vodafone/o-spolecnosti/fakta-milniky-oceneni/>

⁸⁷ Výroční zpráva Vodafone 2020 – 2021 [online]. s. 5. Dostupné z: https://www.vodafone.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1622/vyrocní_zprava_2020-2021pdf.pdf

⁸⁸ Výroční zpráva 2022. [online] Český telekomunikační úřad, 2022. Dostupné z: https://ctu.gov.cz/sites/default/files/obsah/stranky/487450/soubory/VZ%20%C4%8CT%C3%9A%202023_0.pdf

⁸⁹ Cetin O společnosti [online]. Dostupné z: <https://www.cetin.cz/o-nas/o-spolecnosti>

Orange Slovakia je největší slovenský operátor, na trhu působí od roku 2002. Jeho mateřskou společností je francouzská společnost Orange. V polovině roku 2023 evidoval Orange celkem 2,4 mil. zákazníků mobilních služeb⁹⁰.

Slovak Telekom je na slovenském trhu od roku 1999, mateřskou společností je Deutsche Telekom. Jeho služby využívalo k 30.9.2023 2,5 milionů klientů mobilních služeb⁹¹.

O2 Slovakia patří stejně jako O2 Czech Republic do investiční skupiny PPF. Na slovenský trh společnost vstoupila v roce 2007 a provozuje přes 2,35 mil. aktivních SIM karet.

Nejmladší slovenský operátor, 4ka, vstoupil na trh v roce 2015. 4ka je obchodní značka slovenské společnosti SWAN. Aktuálně má 4ka 605 tisíc zákazníků^{92,93}.

Struktura vysílačů

Dle interních odhadů Telekomunikační divize je na slovenském trhu aktivních 9,6 tis. BTS, které vlastní jednotliví operátoři, z toho Orange Slovensko vlastní přibližně 2 600 věží, Slovak Telekom 3 300 věží, O2 Slovakia 2 200 věží a SWAN Mobile (4ka) 1 500 věží. Na slovenském trhu dále působí jedna významná společnost Towercom, a.s., vlastníci dalších cca 700 věží. Všichni operátoři provozují vlastní síť, přičemž 4ka (SWAN) využívá i služeb národního roamingu (2G, 4G) síť Orange Slovensko. Očekává se, že počet BTS a vysílačů poroste s příchodem 5G technologií.

Společnosti z Telekomunikační divize, a tedy zprostředkovaně i Emitent, jsou obchodně navázány na výše zmíněné tržní subjekty, kterým poskytují své služby.

Trh výstavby a údržby fixních telekomunikačních sítí ve Slovenské republice

Přehled trhu fixních komunikačních sítí na území Slovenské republiky

Provozování datových tras

Na Slovensku funguje 6 společností provozujících páteřní optické sítě. Jedná se o společnosti:

1. Energotel (poskytuje služby na infrastruktuře energo distribučních společností)
2. Slovak Telekom
3. Orange Slovensko
4. SWAN
5. Železnice SR
6. FibreNet

Pevné připojení k internetu

Podle Úradu pre reguláciu elektrických komunikácií a poštových služieb je na Slovensku 744 ISP^{94, 95}

⁹⁰ Orange v prvom polroku 2023: Pokračujúci nárast počtu zákazníkov fixných a konvergentných služieb, nárast výnosov [online]. Dostupné z: <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-v-prvom-polroku-2023-pokracujuci-narast-poctu-zakaznikov-fixnych-a-konvergentnych>

⁹¹ Slovak Telekom má 682 tisíc zákazníků tv služeb [online]. Dostupné z: <https://www.parabola.cz/zpravicky/37869/slovak-telekom-ma-682-tisic-zakazniku-tv-sluzeb/>

⁹² O spoločnosti, [online]. Dostupné z <https://www.4ka.sk/spolocnost>

⁹³ Ako sa darilo slovenským operátorom, [online], dostupné z: <https://touchit.sk/operatori-mobilne-sluzby-pocet-zakaznikov-2022/484237>

⁹⁴ Anglická zkratka ISP znamená Internet service provider, tj. poskytovatele internetového připojení.

⁹⁵ Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb. Zoznam ponikov. [online]. Dostupné z: <https://www.teleoff.gov.sk/zoznam-podnikov/>

Největší telekomunikační operátor v zemi je Slovak Telekom, který vlastní infrastrukturní síť (xDSL⁹⁶). Slovak Telekom má 862 tis. Zákazníků⁹⁷. Následuje ho Orange Slovensko se 323 tis. zákazníků, který poskytuje připojení pomocí vlastní optické sítě⁹⁸.

Dalšími významnými poskytovateli internetu na Slovensku jsou společnosti UPC Broadband Slovakia, Slovanet, Swan a O2 Slovakia.

Hlavní výhodou technologie optických vláken oproti ostatním technologiím je vyšší přenosová rychlost a životnost, nižší ztrátovost i latence a snížená rizika poškození sítě, či úniku informací. Jsou proto zásadní pro budování výše zmíněných 5G mobilních sítí (připojování BTS) i pro zrychlování pevného internetu. Vzhledem k nárokům na nové sítě a technologickým výhodám představují optické sítě zásadní příležitost pro příslušné společnosti z Telekomunikační divize, které chtějí využít trend zahušťování a zkapacitňování optických sítí. Tento trend hodlá Telekomunikační divize využít pomocí společností, které v dané oblasti podnikají a které jsou součástí Telekomunikační divize.

Zahušťování a zkapacitňování optických sítí představuje pro Telekomunikační divizi významný trend v telekomunikacích na Slovensku, který dle Emitenta povede k organickému růstu tržeb příslušných společností z Telekomunikační divize a představuje příležitost pro další akviziční růst.

Trh výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí ve Švýcarsku

Mobilní operátoři

Ve Švýcarsku působí tři mobilní operátoři – Swisscom, Sunrise a Salt. Vedle nich na mobilním trhu operují i virtuální operátoři.

Swisscom

Swisscom AG je švýcarská společnost poskytující služby v oblasti telekomunikací a informačních technologií. Kromě Švýcarska působí i v Itálii, a to prostřednictvím dceřiné společnosti Fastweb. Konsolidované tržby za 3Q 2023 dosáhly 206 mld. Kč⁹⁹. Mobilní služby společnosti Swisscom využívalo na konci roku 2023 ve Švýcarsku 6,2 mil. zákazníků, což z ní činí největšího mobilního operátora s tržním podílem 56%¹⁰⁰. Vlastnická struktura je rozdělena na dvě části – 51 % akcií drží Švýcarská federace a zbylých 49 % je veřejně obchodováno.

Sunrise

Sunrise LLC je druhý největší švýcarský mobilní operátor. Společnost poskytuje služby mobilního připojení, pevného internetu a televizního vysílání. Celkový počet zákazníků využívajících mobilní služby dosáhl na konci roku 2023 2,84 mil., což znamená tržní podíl na úrovni 26%¹⁰¹. Vlastníkem společnosti je nadnárodní telekomunikační společnost Liberty Global.

Salt

Třetím mobilní operátorem je společnost Salt Mobile SA. Jejím vlastníkem je investiční skupina NJJ Capital miliardáře Xaviera Neila. Společnost se zaměřuje na poskytování mobilních služeb a pevného internetu. Mobilní služby společnosti Salt využívá 1,98 mil. zákazníků, což znamená tržní podíl ve výši

⁹⁶ Zkratka xDSL označuje soubor typů technologií, který využívají účastnické telefonní vedení pro vysokorychlostní přenos dat (angl. Digital Subscriber Line).

⁹⁷ Telekom má 2,2 milióna mobilných klientov a výnosy mu narástli až o 29 miliónov eur (hospodárske výsledky) [online]. Dostupné z: <https://zive.aktuality.sk/clanok/9pDlJQ1/telekom-ma-22-miliona-mobilnych-klientov-a-vynosy-mu-narastli-az-o-29-milionov-eur-hospodarske-vysledky/>

⁹⁸ Orange v prvom polroku 2023: Pokračujúci nárast počtu zákazníkov fixných a konvergentných služieb, nárast výnosov [online]. Dostupné z: <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-v-prvom-polroku-2023-pokracujuci-narast-poctu-zakaznikov-fixnych-a-konvergentnych>

⁹⁹ Swisscom in an excellent market position [online]. Dostupné z: <https://www.swisscom.ch/en/about/news/2023/11/02-report-q3-2023.html>

¹⁰⁰ Market share [online]. Dostupné z: <https://www.comcom.admin.ch/comcom/en/Homepage/documentation/facts-and-figures/mobile-telephony/market-share.html>

¹⁰¹ Tamtéž.

17%¹⁰².

Virtuální operátoři využívají sítě výše uvedených operátorů.

Trh výstavby a údržby mobilních a fixních telekomunikačních sítí v Německu

Mobilní operátoři

Od roku 2014 působí v Německu tři plnohodnotní operátoři mobilních sítí (MNO).¹⁰³ Mezi celonárodní hráče lze počítat i největšího virtuálního operátora (MVNO)¹⁰⁴. Jedná se o Deutsche Telekom, Vodafone, Telefonica a 1&1 Drillisch. Vedle zmíněných subjektů operuje na trhu množství virtuálních operátorů (MVNO).

Deutsche Telekom

Jedná se o součást mezinárodní telekomunikační skupiny Deutsche Telekom AG. Nejvýznamnějším evropským trhem je Německo. Počet mobilních zákazníků v posledních letech roste. Na konci roku 2022 měla přibližně 54,3 mil. zákazníků mobilních služeb a 17,3 mil. zákazníků pevného internetu¹⁰⁵.

Telefónica

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, je členem španělské telekomunikační skupiny Telefónica, S. A. od roku 2005. Skupina působí v Evropě a Latinské Americe. V Německu je skupina silně zaměřena na mobilní služby, zákazníci mobilních služeb v Německu činí 90 % celé zákaznické báze. Na konci roku 2022 měla 44 mil. zákazníků mobilních služeb¹⁰⁶.

Vodafone

Původně britská skupina Vodafone působí celosvětově, přičemž primárním zdroj tržeb je Evropa. Na konci roku 2022 měla 31 mil. zákazníků mobilních služeb¹⁰⁷.

1&1 Drillisch

Společnost, která se od 2017 stala součástí nadnárodní skupiny United Internet AG, se sídlem v Německu. 1&1 Drillisch má po proběhlé 5G aukci šanci stát se 4. operátorem na německém trhu. Prozatím funguje v režimu MVNO, kdy využívá mobilní infrastrukturu Telefónica a Vodafone. K 30.9.2023 měla 16 mil. zákazníků¹⁰⁸.

Aukce 5G¹⁰⁹

V průběhu roku 2019 proběhla aukce frekvencí pro novou generaci mobilních sítí. Týkala se pásem ve frekvencích 2 GHz a 3,6 GHz. Ve 497 aukčních si celkem 4 účastníci rozdělili pásma takto:



¹⁰² Tamtéž.

¹⁰³ Mobile network operator, česky plnohodnotný mobilní operátor.

¹⁰⁴ Mobile virtual network operator, česky virtuální mobilní operátor.

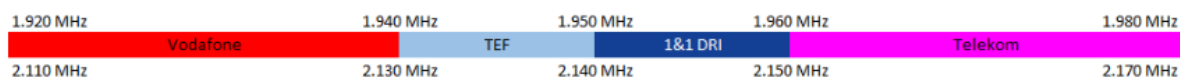
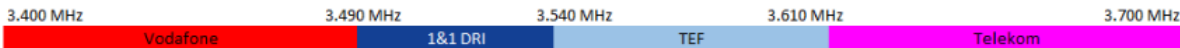
¹⁰⁵ Annual report 2022 [online]. Dostupné z: <https://report.telekom.com/annual-report-2022/management-report/development-of-business-in-the-operating-segments/germany.html>

¹⁰⁶ Annual report 2022 [online]. Dostupné z: <https://www.telefonica.de/file/public/1879/ANNUAL-REPORT-2022-EN-Telefonica-Deutschland-Holding-AG.pdf?attachment=1>

¹⁰⁷ Number of mobile customers of Vodafone in Germany in the corporate years from 2008/09 to 2022/2023 [online]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/488538/vodafone-mobile-customers-germany/>

¹⁰⁸ 1&1 with good operating performance in the first 9 months of 2023 [online]. Dostupné z: <https://www.eqs-news.com/news/corporate/11-with-good-operating-performance-in-the-first-9-months-of-2023/1936401>

¹⁰⁹ BNetzA. Frequenzversteigerung beendet [online]. 12. 6. 2019. Dostupné z: https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/20190612_Frequenzauktion.html?nn=265778

Graf: přidělení pásma 2 GHz pro období 2021–2025¹¹⁰Graf: přidělení pásma 2 GHz pro období 2026–2040¹¹¹Graf: přidělení pásma 3,6 GHz¹¹²

Jako podmínka využívání pásem byla stanovena tzv. rozvojová kritéria, která mají zajistit technologický rozvoj na daných frekvencích. Rozvojová kritéria, která jsou složena z technických požadavků a termínů plnění, jsou následující:

Termín 31. 12. 2024:

- pokrýt všechny spolkové silnice rychlostí 100 Mbps (technologii s zpožděním max. 10 ms),
- pokrýt všechny národní silnice rychlostí 50 Mbps (technologii s zpožděním max. 10 ms),
- pokrýt všechny přístavy a hlavní říční cesty rychlostí 50 Mbps,
- pokrýt ostatní železniční cesty rychlostí 50 Mbps.

Nově přichozí subjekty (tj. nový operátor 1&1 Drillisch) mají povinnost:

- pokrýt alespoň 25 % domácností mobilní sítí do konce roku 2023,
- pokrýt alespoň 50 % domácností mobilní sítí do konce roku 2025.

Aukce se netýkala pásma 3700 MHz – 3800 MHz, které bude k dispozici pro lokální využití, např. pro automobilový průmysl 4.0 ve formě lokálních, tzv. kampusových sítí.

Ze současného stavu mobilních sítí a podmínek aukce vyplývá, že existuje všestranná vůle (v rámci vyhrané aukce přetransformovaná v povinnost) k investicím do mobilních sítí. Tento stav bude mít pozitivní vliv nejen na současné podnikání Emitenta v, a stejně tak i na zamýšlené akviziční příležitosti v regionu.

6.9.4 Trendy na trhu energetiky / obnovitelných zdrojů energie („OZE“)

Ze směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2009/28/ES ze dne 23. dubna 2009 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů vyplývá cíl pro Evropskou unii jako celek do roku 2020 dosáhnout podílu 20 % energie z obnovitelných zdrojů na celkové produkci energie. Pro Českou republiku byl Evropskou komisí stanoven podíl minimálně 13 % energie z obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě energie.¹¹³ Přičemž Česká republika předpokládala dosažení 14% podílu obnovitelných zdrojů energie na konečné spotřebě energie. V listopadu 2014 přijala Evropská rada nové cíle klimatické politiky do roku 2030, jež rozšiřují Evropskou energetickou strategii do roku 2020. Nově by měla posílit pozice obnovitelných zdrojů až na 27 % v souhrnném energetickém mixu Evropské unie. Je také předpokládáno snížení emisí v porovnání s rokem 1990 až o 40 % a zvýšení energetické účinnosti oproti roku 1990 o 30 %.¹¹⁴

S ohledem na stanovené cíle musí Česká republika pokračovat s podporou tohoto segmentu, případně přijmout nové nástroje, k podpoře jeho rozvoje. Těmito nástroji mohou být dosavadní subvence formou garantovaných výkupních cen za vyrobenou elektřinu, nicméně Emitent předpokládá spíše změnu

¹¹⁰ BNetzA. Mo-bile Broad-band - Project 2018 [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.bundesnetzagentur.de/EN/Areas/Telecommunications/Companies/FrequencyManagement/ElectronicCommunicationsServices/MobileBroadbandProject2018/Project2018.html?nn=324044>

¹¹¹ Tamtéž. Bloky pásma 2GHz jsou rozděleny na platné v období 2020-2025 a 2026 a 2040.

¹¹² Tamtéž

¹¹³ Ministerstvo průmyslu a obchodu. Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů. Ministerstvo průmyslu a obchodu. [online]. 13. 3. 2013. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument120572.html>

¹¹⁴ Evropská komise. Rámec politiky v oblasti klimatu a energetiky v období 2020–2030. Evropská komise. [online]. 22. 1. 2014. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/legalcontent/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52014DC0015&from=EN>

způsobu směrem k aktuálně probíhajícím investičním dotacím, které plánuje ke svým aktivitám využít. Protože má Česká republika pouze omezený potenciál dalšího masivního rozvoje obnovitelných zdrojů, bude muset být zvolena strategie maximalizace využití všech druhů OZE.

Situace v jednotlivých segmentech v České republice je následující:

- Vodní zdroje: Využití vodní energie má na území České republiky dlouhodobou tradici. Důsledkem toho jsou již všechna území vhodná pro větší instalace využita a k dalšímu rozvoji může docházet pouze u malých instalací, jejichž produkce energie se pohybuje v řádech nižších MW.¹¹⁵
- Větrné elektrárny: Emitent je toho názoru, že rozvoj větrné energie bude v následujících letech pouze omezený, jelikož Česká republika nemá pro využití větrné energie příliš vhodné podmínky. Nové výstavbě brání řada překážek především v oblasti nových lokalit. Řada oblastí vhodných pro instalaci z hlediska dostatečného větru je limitována polohou v nepřístupných podmínkách nebo umístěním v chráněných krajinných oblastech.
- Fotovoltaické elektrárny: Emitent očekává další rozvoj výroby elektřiny prostřednictvím využívání fotovoltaických panelů. Do budoucna se u solární energie předpokládá, že bude jedním z nejlevnějších zdrojů energie.¹¹⁶ Nicméně vzhledem k omezení provozních dotací v České republice se očekává zpomalení jejich rozvoje prostřednictvím výstavby větších solárních elektráren či parků. Do budoucna se v ČR počítá se solární energií především jako s decentralizovaným zdrojem do výkonu 1 MWp, umístěným na střeše budovy s důrazem na spotřebu v místě instalace

Pokud jde o trendy v oblasti výroby fotovoltaické energie, v roce 2021 došlo k instalaci 62, MW výkonu fotovoltaických panelů, což je více než dvacetiprocentní nárůst oproti roku 2020 (51,4 MW).¹¹⁷ V následujícím roce se postavilo 289 MWp a v uplynulém roce 2023 se postavilo dokonce 83 000 nových instalací o celkovém instalovaném výkonu 970 MWp, kdy nejvíce posílil segment střešních firemních instalací¹¹⁸. S ohledem na důraz, který Evropská unie klade na obnovitelné zdroje se očekává, že objem instalací fotovoltaických elektráren v EU i nadále poroste.¹¹⁹ Vzhledem k tomu, že Česká republika mezi ostatními zeměmi Evropské unie (nevětšími výrobci jsou Německo, Itálie a Velká Británie) ve využití solární energie zaostává, je na českém trhu stále prostor pro další rozvoj tohoto odvětví.¹²⁰ Lze očekávat, že vývoj na českém trhu s obnovitelnými energiemi bude kopírovat pozitivní trendy na ostatních evropských trzích, a to i pokud jde o oblast fotovoltaiky.

Nové možnosti v oblasti solární energie očekává i investiční trh. Solární energetika se tak postupně vzpamatovává z útlumu, který způsobila dodatečná solární daň, kterou na příjem z výroby solární energie Česká republika zavedla v roce 2010 a která významným způsobem snížila zisk výrobců solární energie a vedla tak k celkové stagnaci investic do tohoto typu obnovitelné energie.

Pozitivní dopady na oblast solární energetiky mají i poslední teplá a slunečná léta, která zvedla produkci solárních parků nad původní očekávání investorů. Nové možnosti pro solární energetiku přinesou především inovace v oblasti uchovávání akumulované solární energie, kterou tak bude jako energetický zdroj možné lépe využívat.¹²¹ Pozitivní dopady na rozvoj solární energetiky má také cena fotovoltaických panelů, která klesla za posledních 10 let z 2 USD/Wp na 0,35 USD/Wp.¹²² Pozitivní technologický trend

¹¹⁵ Ministerstvo životního prostředí. Informační leták k jednotlivým obnovitelným zdrojům energie. Ministerstvo životního prostředí. [online]. 2009. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/obnovitelne_zdroje_informacni_podpora/\\$FILE/oued-leporela20100312.pdf](http://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/obnovitelne_zdroje_informacni_podpora/$FILE/oued-leporela20100312.pdf)

¹¹⁶ Solární energie bude do roku 2025 nejlevnější zdroj, odhaduje agentura. IDnes [online]. 3. 1. 2017. Dostupné z: http://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/solarni-energie-slunce-elektrina-neilevnejsi-zdroj-2025-bloomberg.A170103_110241_eko-zahranicni_ji

¹¹⁷ Solární rok 2020: Česká fotovoltaika roste i během pandemie, stále ale nevyužíváme její plný potenciál. Solární asociace [online]. 7. 1. 2021. Dostupné z: <https://www.solarniasociace.cz/cs/aktualne/21054-solarni-rok-2020-ceska-fotovoltaika-roste-i-behem-pandemie--stale-ale-nevyuzivame-jeji-plny-potencial>

¹¹⁸ Solární asociace, [online], dostupné z: <https://www.solarniasociace.cz/solarni-rok-2023-cesko-se-opet-radi-mez-i-gigawattove-zeme-na-vyznamu-nabyvaji-stredni-a-velke-elektrany/>

¹¹⁹ EU Science Hub. PV Status Report 2019. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/jrc/en/publication/eur-scientific-and-technical-research-reports/pv-status-report-2019>

¹²⁰ V Evropě loni přibýlo přes 6 000 MW solárních elektráren, ve světě rekordních 100.000 MW [online 12-11-2018]. Dostupné na: <http://www.obnovitelne.cz/cz/clanek/319/v-evrope-loni-pribylo-pres-6-000-mw-solarnich-elektraren-ve-svete-rekordnich-100-000-mw/>

¹²¹ Solární trh se zvedá k novému boomu. Revoluce přijde s novou baterií [online 2016]. Dostupné na: Zdroj: https://ekonomika.idnes.cz/solarni-trh-se-zveda-k-novemu-boomu-revoluce-prijde-s-novou-baterii-1pj-ekonomika.aspx?c=A160715_174115_ekonomika_pas

¹²² 3 Trendy, které do 2 let způsobí MEGAboom české fotovoltaiky? — Solární Novinky. Solární Novinky CZ [online]. 17. 1. 2020. Dostupné z: <https://www.solarninovinky.cz/3-trendy-ktere-do-2-let-zpusobi-megaboom-ceske-fotovoltaiky/>

pokračuje i po roce 2022 a cena panelů prodávaných v roce 2023 se pohybuje okolo 0,20 USD/Wp.

Z uvedených důvodů se očekává rozvoj využití solární energie nejen mezi domácnostmi, ale i u velkovýrobců, byť v této oblasti nelze očekávat další státní podporu. Společnosti ze skupiny, kterým Skupina zamýšlí poskytovat financování a které působí v oblasti fotovoltaické energie pak mají v úmyslu pozitivních trendů na trhu obnovitelných zdrojů využít.

Dlouhodobě Emitent na základě schválené nové Státní energetické koncepce předpokládá, že budou v České republice páteř výroby celkové spotřeby elektřiny tvořit jaderné zdroje (Dukovany, Temelín), a to i ve světle nově schváleného dodavatele výstavby nových jaderných bloků, společnosti KHNP¹²³¹²⁴. Druhou nejvýraznější součástí mixu výroby elektřiny by měly tvořit tepelné elektrárny a s cca 25–30 % zdroje obnovitelných zdrojů energie a plynové instalace. Do kategorie obnovitelných zdrojů lze zařadit i předpokládaný nástup výroby prostřednictvím druhotných surovin, vezmeme-li v potaz ukončení skládkování po roce 2024.

I přes pokračující snahy o uplatnění politik úspor ve spotřebě energií, Emitent díky ekonomickému růstu, rozvoji elektromobility a využívání elektronických zařízení očekává růst spotřeby, i když ne výrazný. Tyto trendy, jak dokumentuje graf spotřeby uvedený níže v textu, prozatím byly přehlušeny vývojem cen, které motivovaly spotřebitele k úsporám. Do budoucna však Emitent vlivem přechodu z fosilních na obnovitelná paliva očekává změnu tohoto trendu a opětovný růst spotřeby v čase.

Dopad COVID-19 a na něj navazující ekonomický útlum má vliv na spotřebu elektrické energie, jak je vidět na grafu níže podobně jako v době transformace po roce 1989, nebo v krizi roku 2008-2009. Na trhu elektrické energie je spotřeba tou elastičtější veličinou, která se rychleji promítá do ceny elektrické energie, a tedy tržeb výrobců. Důvodem poklesu cen elektrické energie následkem pandemie je ilustrovaný pokles spotřeby elektrické energie v ČR, a to jak vlivem průmyslové výroby která byla z části zastavena, aby se zabránilo shromažďování osob a šíření viru COVID-19, tak vlivem rušení některých hromadných akcí. V současnosti však již tyto efekty plně odezněly a na trhu se naplno projeví dopady zelené politiky ve spojitosti s rostoucími tenzemi v obchodních vztazích s Ruskou federací, na které je česká energetika závislá.

V dlouhodobém horizontu je významným faktorem rozhodnutí o dostavbě bloků JE Dukovany, resp. Temelín.

Nejistotu budoucího vývoje na poli cen energií stupňuje také faktor ukrajinské krize. Cena ropy v reakci na uvalené sankce a proběhnuvší boje vystoupala až k ceně 115 dolarů za barel, pro českou ekonomiku je však stejně závažné naprosté odstřížení ruského zemního plynu, kdy jen v roce 2020 tvořily tyto dvě komodity 72 % veškerého importu z Ruska do ČR¹²⁵. Pokračující válka na Ukrajině, útoky na ruské rafinerie i nedávné odstřížení Slovenska a Maďarska od ruské ropy¹²⁶ tuto nejistotu v regionu, kde emitent dominantně podniká, stále udržují. Aktuálním, avšak globálním rizikem vývoje cen energií je také blízkovýchodní krize, zejména pak napětí mezi Íránem a Izraelem.¹²⁷

Tyto faktory přímo i zprostředkovaně přispívají k vyšší cenové hladině energií a paliv, čímž motivují domácnosti k hledání úspor, ale také investicím do vlastních zdrojů energie, jež by zmírnily dopad těchto šoků a přechod na obnovitelnou energetiku.

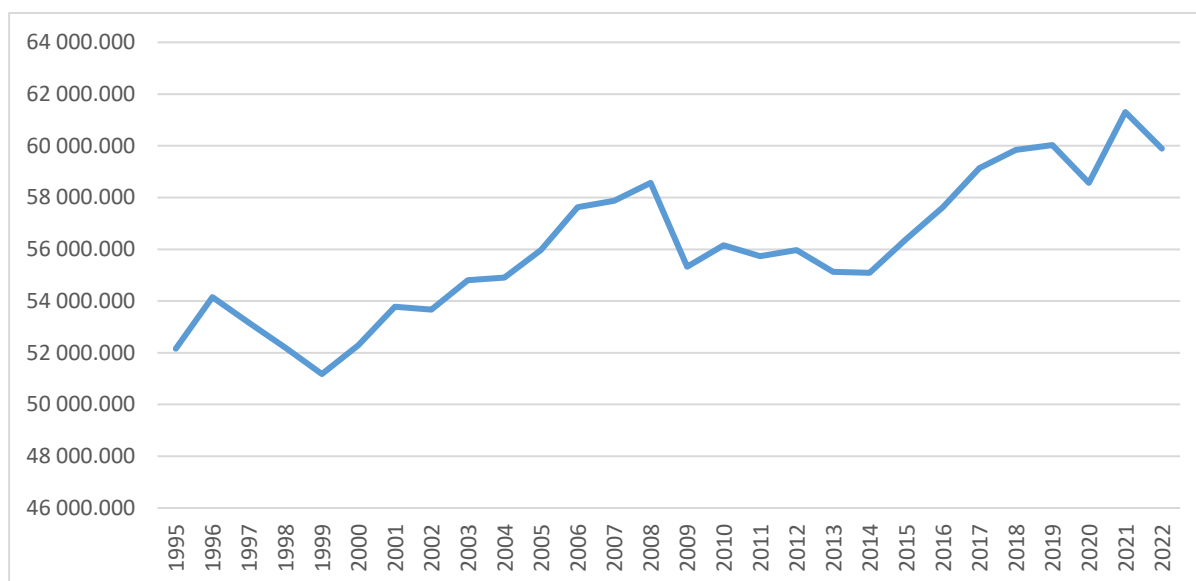
¹²³ Dostavba Dukovan, [online], dostupné z: <https://www.kurzy.cz/firmy/cez/dukovany-ii/>

¹²⁴ Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/assets/cz/energetika/statni-energeticka-politika/2016/12/Statni-energeticka-koncepce-2015.pdf>

¹²⁵ Statistiky zahraničního obchodu. MPO [online]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/zahranicni-obchod/statistiky-zahranicniho-obchodu/>

¹²⁶ Ukraine is ready to resolve oil transit issues with Slovakia, deputy minister says, Reuters, [online], dostupné z: <https://www.reuters.com/world/europe/ukraine-is-ready-resolve-oil-transit-issues-with-slovakia-deputy-minister-says-2024-07-30/>

¹²⁷ What Iran's attack on Israel means for global energy, [online], dostupné z: <https://www.atlanticcouncil.org/blogs/energy-source/what-irans-attack-on-israel-means-for-global-energy/>



Graf: Vývoj spotřeby elektrické energie v ČR v letech 1995-2022 GWh¹²⁸.

Nárůst počtu instalovaných OZE zdrojů způsobil výraznou sezonní i intra denní volatilitu ceny elektrické energie. Z tohoto důvodu emitent preferuje instalace s maximalizací spotřeby v místě instalace, čímž je volatilita cen potlačena.

Jak bylo uvedeno v kapitole 6.7.2.4, Skupina se chce v tomto odvětví výhledově stát významným subjektem na relevantním trhu, nicméně skupina na tomto segmentu trhu naráží na značné legislativní bariéry efektivního vstupu do odvětví, zejména pak v oblasti OZE a složitostí povolovacích procesů při výstavbě FVE

6.9.5 Trendy na trhu administrativní podpory

Společnosti ze Skupiny, které se zabývají administrativní podporou vykonávají podpůrné činnosti pro ostatní společnosti ze Skupiny, která spočívá ve vedení účetnictví, poskytování, zajišťování a distribuci marketingových materiálů, zajišťování vzájemné komunikace a předávání dokumentů, organizaci školení pro zaměstnance a obchodní zástupce a jiných podobných událostí, zajišťování kancelářských prostor, vozidel a dalších prostředků potřebných pro výkon činnosti ostatních společností ze skupiny. Uvedené činnosti nejsou předmětem žádné zvláštní regulace.

Trh v oblasti administrativní podpory je značně diverzifikován a poskytovatelé těchto služeb jsou zpravidla svázáni s jednou, případně několika institucemi, pro které vykonávají činnost. Stejně je i postavení společností ze Skupiny, které se zabývají administrativní podporou. Uvedené společnosti jsou tak úzce navázány na hospodářskou situaci společností ze Skupiny, které se zabývají poskytováním finančních služeb. V rámci skupiny působí jeden subjekt s licenci investičního zprostředkovatele – Chytrý Honza a.s. (IČO: 290 48 770. Společnosti ze Skupiny, které se zabývají poskytováním investičních služeb, zaměřují se na retailovou klientelu, které nabízejí investiční produkty. Jejich postavení je tak závislé na dostatečném objemu disponibilních prostředků, které mohou retailoví klienti investovat. Hospodářská situace uvedených společností je tak závislá na vývoji ekonomiky jako celku, stejně jako na očekáváních a investičním sentimentu.

Aktuálním trendem, jenž ovlivňuje společnosti ze Skupiny, jež se zaměřují na poskytování zprostředkovatelských služeb, je restriktivní měnová politika reagující na systematické ekonomické šoky posledních let a z nich vyplývající inflaci. To se promítá zejména ve větším sklonu retailových klientů k úsporám, signifikantnímu ochlazení aktivity na hypotečním trhu a ve snaze mitigovat dopady inflace na již vytvořené úspory. Tradičně konzervativnější české domácnosti tyto faktory reflektují zejména realokací úspor do bankovních vkladů, jež nyní nabízí zvýšené úročení a zároveň jsou tato depozita pojištěna.

V tomto prostředí je pozice nebankovních finančních subjektů a produktů jež poskytují ztížená, neboť nabízeným úročením momentálně jen obtížně v kombinaci s rizikovostí těchto produktů konkurují bankovním státem pojištěným vkladům. V posledním čtvrtletí roku 2023 ovšem započala změna této

¹²⁸ Spotřeba elektrické energie v ČR, [online], dostupné z:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_e_custom_9320579/default/table?lang=en

situace. Prvním faktorem, jenž tuto změnu navodil, bylo zrušení úročení povinných minimálních rezerv, druhým faktorem pak očekávání a následné snížení základních úrokových sazeb. Uvolňování měnové restriktce, a s tím související zvýšený zájem o investiční produkty, očekávají společnosti ze skupiny emitenta také v letošním roce. Nicméně faktem zůstává, že tato očekávání budou záviset na ochotě a zejména finančních možnostech domácností, které v posledních dvou letech čelily znehodnocení svých úspor a nemusí tak disponovat dostatečnou finanční rezervou nutnou pro zodpovědné investování.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

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

6.11.1 Jednatel Emitenta

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

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

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jednatelem:

Jméno: David Rusňák

Datum narození: 8. září 1978

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

Pracovní adresa: Vinařská 460/3, 603 00 Brno

Společnosti, v nichž je pan David Rusňák členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	Majetková účast
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	předseda představenstva	akcionář
DRFG Assets a.s.	118 96 272	předseda dozorčí rady	akcionář
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	jednatel	----
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	jednatel	----
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	člen správní rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva	akcionář
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	jednatel	----
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	člen správní rady	----
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	jednatel	----
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	člen správní rady	----
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	člen správní rady	----
Vega Property Management s.r.o.	043 49 288	jednatel	společník
Nadace DRFG	050 12 571	místopředseda správní rady	----
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	člen představenstva	----
UNIFER o.p.s.	024 46 987	předseda správní rady	zakladatel
Vega Art s.r.o.	038 87 057	jednatel	----
Vega Capital a.s.	074 44 648	člen správní rady	akcionář
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	jednatel	----
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	jednatel	společník

Vega Capital B.V.	858036812	jednatel	----
Vega Shot s.r.o.	140 04 186	jednatel	----
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 934	----	společník
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	----	akcionář
iDeal Wines s.r.o.	055 96 611	----	----
kari time a.s.	071 02 461	předseda dozorčí rady	----

Jmenovaný působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

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

6.11.2 Dozorčí rada emitenta

Emitent nemá zřízení dozorčí radu.

6.11.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

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

6.11.4 Výbor pro audit

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

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

6.11.5 Pravidla správy a řízení společnosti

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

6.12 Hlavní společníci

6.12.1 Jediný společník

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

Pan David Rusňák drží nepřímo 51 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 44 % na hlasovacích právech a 45,5 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Konečným vlastníkem DRFG Investment Group a.s. a Emitenta je pan David Rusňák a pan Roman Řezníček, kteří sami a prostřednictvím svých společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. Za konečného vlastníka se nepovažují prioritní

akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nadrží v DRFG Investment Group a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 % a nejedná se o osoby jednající společně či s panem Davidem Rusňákem nebo s panem Romanem Řezníčkem ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany společníka.

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

6.12.2 Změna kontroly nad Emitentem

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

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

6.13.1 Historické finanční údaje

Finanční údaje za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024 jsou ve formě mezitímní účetní závěrky ověřené auditorem (včetně zprávy auditora) do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 8 tohoto Prospektu).

Emitent během své existence nezměnil rozhodný účetní den.

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

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. srpnu 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

6.13.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

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

Emitent sestavil mezitímní účetní závěrku za období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024. Mezitímní účetní závěrka byla ověřena auditorem, který vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. srpnu 2024 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

6.13.3 Ověření finančních údajů

Historické finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem a některé finanční údaje společností ze Skupiny prezentované v čl. 6.8.1.4 pocházejí z auditovaných účetních závěrek.

S výjimkou historických finančních údajů a některých finančních údajů společností ze Skupiny prezentovaných v čl. 6.8.1.4 nebyly auditorem ověřeny žádné údaje obsažené v tomto Prospektu.

6.13.4 Státní, soudní a rozhodčí řízení

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

6.13.5 Významná změna finanční pozice Skupiny

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

6.14 Doplňující údaje

6.14.1 Základní kapitál

Základní kapitál činí 500.000 Kč.

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

6.14.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako společnost s ručením omezeným s přijetím zakladatelské listiny dne 7. srpna 2024 ve formě notářského zápisu sepsaného Mgr. Radkou Koudele, notářkou se sídlem v Mladé Boleslavi, na místě samém v Praze na adrese

Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8 pod sp. zn. NZ 248/2024. Emitent byl založen na dobu neurčitou. Emitent je právnickou osobou, jejíž cíle a účely jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek IV zakladatelské listiny. Předmětem činnosti Emitenta je dle zakladatelské listiny (i) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, (ii) Správa vlastního majetku a předmětem podnikání Emitenta je (iii) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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

6.15 Významné smlouvy

Emitent neuzavřel k datu vyhotovení Prospektu žádné významné smlouvy.

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

6.16.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

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

Zprávy Auditora k účetní závěrce byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi či Ručiteli či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem, Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s. či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či Ručitele či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem, příp. Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s. či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem či Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta či Ručitele či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta či Ručitele či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s. nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s.

6.16.2 Informace od třetích stran

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

Zdroje informací od třetích stran jsou následující:

- www.cnb.cz
- www.emmi-benchmarks.eu
- www.idnes.cz
- <https://zpravy.aktualne.cz>
- www.czso.cz
- <https://www.linkedin.com>
- www.swissinfo.ch
- www.telecompaper.com
- www.techspot.com
- <https://ec.europa.eu/>
- www.kurzy.cz
- <https://www.oecd.org>
- www.sciencedirect.com
- <https://byznys.ihned.cz>
- www.mfcr.cz
- www.ecb.europa.eu
- <https://danovky.cz>

- <https://roklen24.cz>
- www.cdcp.cz
- www.pse.cz
- <https://www.property-forum.eu/>
- www.colliers.com
- www.cushmanwakefield.com
- <https://stat.gov.pl/>
- www.cbre.pl
- <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/>
- <https://eurobuildcee.com/>
- www.mediaguru.cz
- www.cbre.cz
- www.jill.pl
- www2.deloitte.com
- www.ericsson.com
- www.ctu.cz
- <https://www.cisco.com/>
- <https://www.alepo.com/>
- www.itu.int
- <https://medium.com/>
- <https://www.bundesnetzagentur.de>
- <https://www.statista.com>
- <https://www.speedtest.net/>
- <https://www.ericsson.com/>
- <https://www.ceskenoviny.cz/>
- <http://www.t-press.cz/>
- <https://www.vodafone.cz/>
- <https://www.cetin.cz/>
- <https://www.orange.sk/>
- <https://www.parabola.cz/>
- <https://www.4ka.sk/>
- <https://www.teleoff.gov.sk/>
- <https://zive.aktuality.sk/>
- <https://www.comcom.admin.ch/>
- <https://report.telekom.com/>
- <https://www.telefonica.de/>
- <https://www.eqg-news.com/>
- www.mpo.cz

- <http://eur-lex.europa.eu/>
- www.mzp.cz
- www.solarniasociace.cz
- <https://ekonomika.idnes.cz/>
- www.solarninovinky.cz
- www.obnovitelne.cz

6.17 Dostupné dokumenty

Plná znění zakladatelských dokumentů, Ručitelského prohlášení, auditovaných finančních výkazů Emitenta, Ručitele, DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

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

7. ZÁRUKY

7.1 Charakteristika záruky

Dluhopisy jsou zajištěny Ručitelským prohlášením Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v čl. 7.9 tohoto Základního prospektu.

Ručitel Ručitelským prohlášením ve smyslu ust. § 2018 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, poskytl každému oprávněnému Vlastníku Dluhopisů ručení za řádné splnění zajištěných dluhů v rozsahu Ručitelského prohlášení, a prohlásil vůči každému Vlastníkovi Dluhopisů (současnému i budoucímu), že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný dluh. V případě, kdy Emitent nesplní jakýkoli splatný dluh v rozsahu Ručitelského prohlášení, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníku Dluhopisů částku odpovídající splatným a doposud neuhrazeným dluhům, a to vše do jednoho měsíce poté, co Vlastník Dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele. Výzvu k úhradě pohledávky z Dluhopisu je Vlastník Dluhopisu oprávněn podat písemně na adresu sídla Ručitele včetně doložení platného nároku Vlastníka Dluhopisu.

7.2 Rozsah záruky

Ručení dle Ručitelského prohlášení je poskytnuto Ručitelem ve vztahu k dluhům vzniklých z konkrétní emise Dluhopisů. Záruka je poskytnuta za veškeré peněžité dluhy vůči oprávněnému Vlastníku Dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů odpovídající dluhům Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu a/nebo Diskontované hodnoty Dluhopisu (def. tohoto pojmu, viz čl. 4.5.5.1) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek.

Záruka Ručitele je poskytnuta vůči všem Vlastníkům Dluhopisů, jejichž emise byla vydána na základě tohoto Základního prospektu.

Záruka Ručitele je učiněna jako neodvolatelná do tří měsíců ode dne konečné splatnosti Dluhopisů.

7.3 Údaje o Ručiteli

7.3.1 Historie a vývoj Ručitele

Obchodní firma:	DRFG Investment Group a.s.
Místo registrace a registrační číslo:	Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8899
Identifikační číslo:	19977255
LEI:	315700FU8I8O1WV88R73
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dle projektu fúze splynutím ze dne 17. října 2023 schváleného valnou hromadou zanikajících společností DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. dne 22. listopadu 2023 s rozhodným dnem fúze 1. července 2023
Sídlo:	Brno, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. ZOK
Rozhodné právo:	Právo České republiky
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:	Ručitel byl založen v souladu s právem České republiky. Základními právními předpisy, kterými se Ručitel řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky, a to ZOK, OZ, ZPKT a Zákon o dluhopisech.
Telefonní číslo:	+420 778 724 446
Email:	info@drfg.cz
Webové stránky:	www.drfg.cz

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

7.3.2 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele

Ručitel vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 1. července 2023 jako holdingová společnost

vykonávající svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Za dobu činnosti Ručitele nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

Emitent v této části rovněž poukazuje na informace o likviditě celé Skupiny a struktuře dluhového financování Skupiny, které jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1, z nichž vyplývá popis způsobu financování Skupiny, kdy převážná část závazků Skupiny je tvořena dluhopisy emitovanými společnostmi ze Skupiny. Tyto společnosti ze Skupiny emitující dluhopisy pak (převážně) poskytující financování jiným společnostem ze Skupiny podle potřeby a v souladu se stanovenými pravidly jednotlivých emisí dluhopisů, stejně jako tak plánuje činit Emitent za podmínek stanovených v tomto Prospektu.

7.3.3 Úvěrová hodnocení přidělená Ručiteli

Ručiteli nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

7.3.4 Významné změny struktury výpůjček a financování Ručitele

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k významné změně struktury výpůjček ani financování Ručitele.

7.3.5 Očekávané financování činnosti Ručitele

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována z výsledků činnosti Ručitele, tj. zejména z podílů na zisku vyplácených společnostmi ze Skupiny, které Ručitel jako holdingová společnost ovládá, a vnitroskupinového a externího financování.

7.3.6 Přehled podnikání Ručitele

Ručitel je holdingovou společností vykonávající svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Náplní činnosti Ručitele je řízení, financování a účast v jiných společnostech Skupiny. Detailní přehled o činnosti Skupiny, rizik a trendů ovlivňujících podnikání Skupiny a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v čl. 2.1, čl. 6.7 a čl. 6.9 tohoto Prospektu.

7.3.7 Organizační struktura Ručitele a doplňující údaje

7.3.7.1 Akcionáři Ručitele

Bližší popis akcionářů Ručitele je uveden v čl. 6.8.1.1 tohoto Základního Prospektu.

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

7.3.7.2 Skupina

Ručitel je součástí Skupiny, jejíž bližší popis je uvedeno v čl. 6.8.1.2 tohoto Prospektu.

7.3.7.3 Struktura Skupiny

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

7.3.7.4 Závislost Ručitele na subjektech ze Skupiny

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

7.3.7.5 Základní kapitál a akcie Ručitele

Základní kapitál činí 24.000.000 Kč.

Základní kapitál Ručitele je rozvržen na 240 000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100,- Kč. Základní kapitál je v plné výši splacen.

7.3.8 Informace o trendech Ručitele

Emitent prohlašuje, že:

- (i) nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (řádné účetní závěrky Ručitele za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023) do data vyhotovení tohoto Prospektu; a
- (ii) nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny od data, kdy společnosti ve Skupině sestavily poslední finanční výkazy, tj. od data 31. prosince 2023, do data vyhotovení tohoto Prospektu.

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

Ručitel je holdingovou společností vykonávající svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Na Ručitele tudíž mohou působit stejné trendy jako na společnosti ze Skupiny, jimž poskytne financování.

Informace o trendech souvisejících s podnikáním Skupiny jsou uvedeny v čl. 6.9 tohoto Prospektu.

7.3.9 Prognózy nebo odhad zisku

Ručitel neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

7.3.10 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Ručitel je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

Orgány Ručitele tvoří představenstvo, dozorčí rada, valná hromada.

Představenstvo Ručitele má dva členy, a to 1) předsedu představenstva: Davida Rusňáka, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno a 2) místopředsedu představenstva Romana Řezníčka, dat. nar. 13. června 1977, bytem č.p. 277, 687 33 Drslavice.

Členové představenstva zastupují Ručitele samostatně, s výjimkou těchto právních jednání: **(i)** nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví Ručitele ve věcech jejich zcizení, nákupu, zatěžování právy třetích osob, nájmu či podnájmu, **(ii)** zcizování a nákup akcií a podílů v obchodních společnostech, **(iii)** výkon akcionářských práv a práv majitele obchodního podílu v dceřiných společnostech, **(iv)** poskytování záruk, vystavování, avalování, nabývání nebo převádění směnek, **(v)** sjednávání jakýchkoliv smluv mezi členy představenstva, členy dozorčí rady nebo osobami jim blízkými na straně jedné a společností na straně druhé, **(vi)** uzavírání smluv o vedení účetnictví a o provádění auditorských služeb, zastupuje společnost předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva samostatně.

Dozorčí rada má jednoho člena, a to Ing. Martina Slaného, Ph.D., dat. nar. 31. prosince 1982, bytem Jinonická 1327/76a, Košíře, 150 00 Praha 5.

Valná hromada Ručitele je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, stanovami nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Společnosti v nichž je pan David Rusňák členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast jsou uvedeny v čl. 6.11.1 tohoto Prospektu.

David Rusňák působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno v čl. 6.11.1 tohoto Prospektu. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Ručitele, které by byly pro Ručitele významné.

Společnosti v nichž je pan Roman Řezníček členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
Suntel Steel, s.r.o.	255 98 716	jednatel	společník
Suntel Group a.s.	066 51 062	předseda představenstva	----
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	jednatel	
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	jednatel	
Lukromtel, s.r.o.	36 057 258	předseda valného zhromaždenia	----
EnKom AG	CHE-113.940.462	jednatel	----
ELF Invest Beta s.r.o.	091 97 281	jednatel	společník
ELF Invest a.s.	066 51 119	člen správní rady	akcionář
DRFG Assets a.s.	118 96 272	člen dozorčí rady	akcionář
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	jednatel	----
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	člen správní rady	----
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	jednatel	----

DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	člen správní rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva	akcionář
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	místopředseda představenstva	----
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	člen dozorčí rady	----

Roman Řezníček působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Ručitele, které by byly pro Ručitele významné.

Společnosti v nichž je pan Ing. Martin Slaný, Ph.D. členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	člen dozorčí rady	----
DRFG Assets a.s.	118 96 272	člen dozorčí rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen dozorčí rady	----
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	člen dozorčí rady	----
Suntel Group a.s.	066 51 062	člen dozorčí rady	----
Spolek pro výstavbu sochy Aloise Rašína	143 43 533	člen statutárního orgánu	----
Asociace K2, z.s.	219 10 073	předseda správní rady	----

Jmenovaný působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Ručitele, které by byly pro Ručitele významné.

7.3.11 Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v čl. 2.1.6 *Rizikové faktory specifické pro Ručitele* tohoto Základního prospektu.

7.3.12 Prohlášení ohledně auditovaných a mezitímních finančních údajů

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

7.4 Finanční údaje o Ručiteli a doplňující informace

7.4.1 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny vybrané základní finanční údaje Ručitele a fúzí zaniknuvších společností DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. Tuto část je nutné číst společně s (i) konsolidovanou účetní závěrkou Ručitele ověřenou Ing. Mikulášem Lašem, auditorem určeným auditorskou společností jako odpovědný za provedení auditu jménem auditorské společnosti, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění: 2493, ze společnosti NEXIA AP a.s., se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo oprávnění Komory auditorů ČR: 096 (dále jen „**Auditor 2**“) dle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU za období od 1.7.2023 do 31.12.2023, (ii) konsolidovanou účetní závěrkou DRFG a.s. ověřenou Auditorem 2 dle českých účetních standardů za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a individuální auditovanou účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 30.6.2023, (iii) konsolidovanou účetní závěrkou DRFG Telco 5G a.s. ověřenou Auditorem 2 dle českých účetních standardů za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a individuální auditovanou účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 30.6.2023, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 8 tohoto Prospektu).

Ručitel, DRFG a.s. ani DRFG Telco 5G a.s. během své existence nezměnili rozhodný účetní den.

Konsolidované finanční údaje Ručitele jsou vypracovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Ručitel dále vypracovává i individuální účetní závěrky dle českých účetních standardů, které však do tohoto Základního prospektu zahrnuty nejsou.

Finanční údaje DRFG a.s. ani DRFG Telco 5G a.s. jsou vypracovány v souladu s Českými účetními standardy (CAS).

Vybrané údaje z rozvahy Ručitele

	Stav k 31.12.2023 v tis. CZK	Stav k 1.7.2023 v tis. CZK
Aktiva		
Dlouhodobá aktiva CELKEM	5 962 648	5 906 492
Pozemky, budovy a zařízení	261 278	174 505
Investice do nemovitostí	158 960	119 037
Nehmotná aktiva	38 536	39 253
Goodwill	3 045 183	3 045 183
Investice oceňované ekvivalenční metodou	3 943	3 878
Aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	707 757	1 322 859
Poskytnuté zápůjčky - dlouhodobé	790 713	618 001
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - dlouhodobé	954 256	582 132
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 394	887
Odložená daňová pohledávka	627	756
Krátkodobá aktiva CELKEM	2 444 895	1 512 834
Zásoby	267 911	279 881
Poskytnuté zápůjčky - krátkodobé	4 919	448
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - krátkodobé	1 416 167	718 838
Daňové pohledávky - daň z příjmů	11 567	7 204
Ostatní krátkodobá aktiva	342 587	316 492
Peníze a peněžní ekvivalenty	401 743	189 971
Aktiva držená k prodeji a vyřazované skupiny aktiv	0	0
Aktiva CELKEM	8 407 542	7 419 326

	Stav k 31.12.2023 v tis. CZK	Stav k 1.7.2023 v tis. CZK
Vlastní kapitál a závazky		
Vlastní kapitál celkem	1 028 228	877 354
Základní kapitál	24 000	24 000
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	244 325	244 325
Nerozdělený zisk	726 670	595 999
Ostatní složky vlastního kapitálu	20 577	0
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	1 015 571	864 324
Nekontrolní podíly	12 657	13 030
Dlouhodobé závazky celkem	5 414 101	4 884 059
Emitované dluhopisy - dlouhodobá část	5 029 208	4 572 809
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	40 252	34 873
Ostatní dlouhodobé závazky	159 223	156 005

Závazky z leasingu - dlouhodobá část	183 552	117 892
Odložený daňový závazek	1 867	2 481
Krátkodobé závazky celkem	1 965 213	1 657 913
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	575 926	387 817
Emitované dluhopisy - krátkodobá část	1 081 445	958 696
Bankovní úvěry - krátkodobá část	264 151	286 461
Závazky z leasingu - krátkodobá část	28 329	18 002
Daňové závazky - splatná daň z příjmů	15 362	6 937
Závazky související s aktivy drženými k prodeji a s vyřazovanými skupinami aktiv	0	0
Závazky CELKEM	7 379 314	6 541 972
Vlastní kapitál a závazky CELKEM	8 407 542	7 419 326
Čistý finanční dluh	6 977 571	6 352 001

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření Ručitele

	1.7.2023 - 31.12.2023
<i>Pokračující činnosti</i>	v tis. Kč
Výnosy (+)	1 192 370
Spotřeba materiálu, zboží a energie (-)	-130 356
Nakoupené služby (-)	-731 333
Personální náklady (-)	-313 300
Zisky/Ztráty z prodeje majetkových účastí (+/-)	372 546
Změna hodnoty aktiv oceňovaných reálnou hodnotou (+/-)	43 629
Snížení hodnoty finanční aktiv (-)	-58 133
Snížení hodnoty nefinanční aktiv (-)	4 770
Odpisy, amortizace (-)	-36 526
Rezervy (-)	-2 403
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	65
Ostatní provozní výnosy (+)	98 219
Ostatní provozní náklady (-)	-78 635
Provozní výsledek hospodaření	360 914
Výnosové úroky a přijaté dividendy (+)	48 773
Nákladové úroky a jiné obdobné náklady financování (-)	-292 509
Ostatní finanční výnosy (+)	54 051
Ostatní finanční náklady (-)	-18 780
Finanční výsledek hospodaření	-208 465
Výsledek hospodaření za období před zdaněním	152 449
Daň z příjmu	-21 778
HV za období po zdanění z pokračujících činností	130 671
Výsledek hospodaření za účetní období	130 671

Ostatní úplný výsledek CELKEM	20 577
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ CELKEM	151 247

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené ve výkazu zisku nebo ztráty a výsledky hospodaření Ručitele jsou vyhotoveny toliko za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023, jelikož Ručitel jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 1. července 2023.

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích Ručitele

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	189 971
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-214 369
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	156 434
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	269 708
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	211 772
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	401 743

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené ve výkazu zisku nebo ztráty a výsledky hospodaření Ručitele jsou vyhotoveny toliko za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023, jelikož Ručitel jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 1. července 2023.

Vybrané údaje z konsolidované rozvahy DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s.

AKTIVA (tis. Kč)	DRFG a.s. k 30.06.2023	DRFG a.s. k 31.12.2022	DRFG Telco 5G a.s. k 30.06.2023	DRFG Telco 5G a.s. k 31.12.2022
Dlouhodobý majetek	1 836 143	1 647 150	1 274 178	2 018 279
Dlouhodobý nehmotný majetek	1 273	33 761	0	7 710
Dlouhodobý hmotný majetek	6 090	95 146	0	372 438
Dlouhodobý finanční majetek	1 828 780	408 815	1 274 178	9 208
Konsolidační rozdíl	0	1 109 428	0	1 628 923
Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0	0	0
Oběžná aktiva	3 029 171	3 959 804	305	687 289
Zásoby	0	61	0	235 296
Pohledávky	3 026 213	3 718 303	303	315 774

Peněžní prostředky	2 958	239 936	2	136 219
Časové rozlišení aktiv	43 218	293 697	0	26 807
AKTIVA CELKEM	4 908 532	5 900 651	1 274 483	2 732 375

PASIVA (tis. Kč)	DRFG a.s. k 30.06.2023	DRFG a.s. k 31.12.2022	DRFG Telco 5G a.s. k 30.06.2023	DRFG Telco 5G a.s. k 31.12.2022
Vlastní kapitál	267 097	455 540	1 438	58 856
Cizí zdroje	4 640 814	5 427 059	1 273 045	2 626 164
Rezervy	2 386	28 280	0	15 791
Závazky	4 638 428	5 398 779	1 273 045	2 610 373
Dlouhodobé závazky	4 381 624	4 208 421	1 271 863	2 179 919
Vydané dluhopisy	849 000	4 166 817	0	382 630
Závazky k úvěrovým institucím	0	0	0	41 156
Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů	15	25	0	0
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	3 498 197	92	0	476 178
Odložený daňový závazek	0	0	0	579

Závazky ostatní –	34 412	41 487	1 271 863	1 279 376
Krátkodobé závazky	256 804	1 190 358	1 182	430 454
Časové rozlišení pasív	621	18 052	0	47 355
PASIVA CELKEM	4 908 532	5 900 651	1 274 483	2 732 375

Vybrané údaje z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s.

(tis. Kč)	DRFG a.s. od 1.1.2023 do 30.06.2023	DRFG a.s. od 1.1.2022 do 31.12.2022	DRFG Telco 5G a.s. od 1.1.2023 do 30.06.2023	DRFG Telco 5G a.s. od 1.1.2022 do 31.12.2022
Výkonová spotřeba	42 012	693 104	109	833 587
Služby	41 150	673 513	109	700 136
Ostatní provozní náklady	1 034	484 350	0	28 198
Daně a poplatky	18	302	0	11 446
Jiné provozní náklady	4 326	481 011	0	10 917
Výnosové úroky a podobné výnosy	57 435	88 187	0	346
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	54 211	50 545	0	346
Nákladové úroky a podobné náklady	188 912	310 253	52	65 608
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	148 746		52	28 003

Ostatní finanční náklady	3 453	40 839	3	14 189
Finanční výsledek hospodaření	68 345	346 362	-55	-57 401
Provozní výsledek hospodaření (+ / -)	-57 001	-321 532	-109	52 386
Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)	11 344	24 830	-164	-5 015
Výsledek hospodaření po zdanění (+ / -)	11 327	22 196	-164	-18 883
Výsledek hospodaření za účetní období (+ / -)	11 327	22 196	-164	-18 883

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s.¹²⁹

(tis. Kč)	DRFG a.s. od 1.1.2023 do 30.06.2023	DRFG Telco 5G a.s. od 1.1.2023 do 30.06.2023
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	11 344	-164
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-63 348	-112
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	398 476	162
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	335 128	50
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	446 834	-2

¹²⁹ Konsolidované přehledy o peněžních tocích na úrovni DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. sestaveny nebyly, jelikož to české účetní standardy nevyžadují.

Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 018 510	0
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	547 894	0
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-23 782	-2
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2 958	2

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora 2 k účetní závěrce Ručitele, DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s.

Zpráva Auditora 2 k účetní závěrce Ručitele byla zpracována na základě žádosti Ručitele a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Zpráva Auditora 2 k účetním závěrkám DRFG a.s. byla zpracována na základě žádosti DRFG a.s. a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora 2. Zpráva Auditora 2 k účetním závěrkám DRFG Telco 5G a.s. byla zpracována na základě žádosti DRFG Telco 5G a.s. a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora 2. Auditor 2 je nezávislou osobou na Emitentovi či Ručiteli či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., jakýmikoliv osobami spřízněnými s Emitentem, Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s. či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či Ručitele či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem, příp. Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s. či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem či Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta či Ručitele či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s., ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta či Ručitele či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s. nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či Ručitelem či DRFG a.s. či DRFG Telco 5G a.s.

Auditor 2 ověřil výše uvedenou závěrku Ručitele k 31.12.2023 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 31.12.2023 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 1.7.2023 v souladu s účetními standardy IFRS.

Auditor 2 ověřil výše uvedenou závěrku DRFG a.s. k 30.6.2023 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 30.6.2023 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 1.1.2023 do 30.6.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Auditor 2 ověřil výše uvedenou závěrku DRFG a.s. k 31.12.2022 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv DRFG a.s. k 31.12.2022 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Auditor 2 ověřil výše uvedenou závěrku DRFG Telco 5G a.s. k 30.6.2023 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv DRFG Telco 5G a.s. k 30.6.2023 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za ověřované období od 1.1.2023 do 30.6.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Auditor 2 ověřil výše uvedenou závěrku DRFG Telco 5G a.s. k 31.12.2022 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv DRFG Telco 5G a.s. k 31.12.2022 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

7.4.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

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

7.4.3 Ověření finančních údajů

Historické finanční údaje Ručitele z účetní závěrky za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023 byly nezávisle ověřeny Auditorem 2.

7.5 Sřet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele

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

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

7.6 Významné smlouvy Ručitele

Ručitel nemá k datu vyhotovení Prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma:

- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 12. 7. 2022 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2022 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 457 890 000 Kč a 1 363 300 eur. Toto financování je úročeno 11 % p. a.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 22. 5. 2023 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2023 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 1 363 110 000 Kč a 3 323 900 eur. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment s. r. o. jakožto věřitelem, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 368 978 000 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Financial management s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 143 796 385 Kč a 528 287 eur. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Invest Management s. r. o. jakožto věřitelem, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 352 310 160 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Real Estate Financial Management a.s. jakožto věřitelem ze dne 18. 4. 2018, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 717 030 916 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Real Estate Management a.s. jakožto věřitelem ze dne 29. 6. 2016, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 273 341 605 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Telco Financial Management a.s. jakožto věřitelem ze dne 12. 4. 2018, na

základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 263 506 062 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.

- Rámcových smluv o úvěru uzavřené mezi Ručitelem jakožto úvěrujícím a DRFG Fiber Infrastructure s.r.o. jakožto úvěrovaným ze dne 6. 6. 2024, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 685 881 900 Kč a 380 000 eur. Toto financování je úročeno 7,18 % p. a. a splatné jsou k 30. 11. 2025.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 10. 4. 2024 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2024 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 487 850 000 Kč a 427 000 eur. Toto financování je úročeno 11 % p. a.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 10. 4. 2024 uzavřené mezi Ručitelem jakožto zapůjčitelem a společností Czech Home Capital a. s. jakožto dlužníkem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 222 900 000 Kč a 614 500 eur. Toto financování je úročeno 12 % p. a.
- Dílčích rámcových smluv o zápůjčkách, uzavřené mezi Ručitelem a dalšími subjekty v souhrnné výši načerpaných objemů v hodnotě 37 040 502 Kč.
- Smluv o zápůjčkách uzavřených mezi Ručitelem jakožto vydlužitelem a subjekty v postavení zapůjčitele v souhrnné výši 49 850 000 Kč. Tyto prostředky jsou splatné v období 08/2024 až 04/2027 a jsou úročeny váženou úrokovou sazbou ve výši 8,14 %.
- Cost overrun záruka Ručitele v projektu výstavby výrobní haly Heraeus, jež byla uzavřena mezi ručitelem a Komerční Bankou a.s.. Ručení vytváří závazek pokrýt vícenáklady v rámci výstavby projektu, které ovšem doposud nevznikly a projekt bude dokončen ve třetím čtvrtletí tohoto roku.

7.7 Soudní a rozhodčí řízení Ručitele

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 Ručitele a/nebo Skupiny.

7.8 Významná změna finanční pozice Skupiny

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

7.9 Ručitelské prohlášení

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno níže v tomto čl. 7.9.

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

VDANÉ

- (1) **DRFG Investment Group a.s.**, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8899 („Ručitel“)

ÚVODNÍ SKUTEČNOSTI

- (A) **DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.**, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683 (dále jen „**Emitent**“) zamýšlí v rámci svého prvního dluhopisového programu zřízeného dne 12. srpna 2024 s celkovou dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“) v rámci základního prospektu Emitenta vyhotoveného dne 20. září 2024, jehož součástí je toto ručitelské prohlášení (dále jen „**Základní prospekt**“), vydávat dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě do 3.750.000.000,- Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v měně EUR (dále jen „**Dluhopisy**“).
- (B) Emitent v rámci Základního prospektu prezentuje, že za splnění závazků Emitenta plynoucích z Dluhopisů v případě jeho selhání se zavázal prostřednictvím ručitelského prohlášení Ručitel.
- (C) S ohledem na výše uvedené má Ručitel zájem poskytnout za Dluhopisy ručení v rozsahu a za podmínek tohoto ručitelského prohlášení.
- (D) Ručitelské prohlášení se vztahuje na veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Základního prospektu, dále jen „**Vlastník Dluhopisů**“) vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně:

(a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; a

(b) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě emisních podmínek Základního prospektu, v souvislosti s emisními podmínkami Základního prospektu a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro emisní podmínky Základního prospektu neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle emisních podmínek Základního prospektu, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být emisní podmínky Základního prospektu a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými,

přičemž z dluhů, které k datu tohoto ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu (dále jen „**Zajištěné dluhy**“).

1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

- 1.1 Ručitel se tímto každému Vlastníkovi Dluhopisů dle emisních podmínek Základního prospektu ve smyslu § 2018 a násl. občanského zákoníku zavazuje, že pro případ, že Emitent:

- (a) řádně a včas nespíní jakýkoli Zajištěný dluh (byť zčásti); a
- (b) nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) pracovních dnů od původního termínu ke splnění příslušného Zajištěného dluhu,

Ručitel vlastníkovi Dluhopisů daný Zajištěný dluh splní namísto Emitenta v rozsahu, v jakém řádně a včas splněn nebyl

(„Ručení“).

- 1.2 Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým vlastníkem dluhopisu bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem Dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 občanského zákoníku.
- 1.3 Ručitel je povinen k jakémukoli plnění z titulu Ručení, uplatní-li vůči němu Vlastník Dluhopisů jako věřitel své právo požadovat splnění Zajištěného dluhu Ručitelem z titulu Ručení poté, co došlo k naplnění druhé z podmínek dle písm. (a) a (b) článku 1.1, a to formou písemné výzvy („**Výzva k plnění**“), která bude obsahovat alespoň:
 - (a) specifikaci prodlení Emitenta s plněním Zajištěného dluhu, jehož se Výzva k plnění týká („**Relevantní Zajištěný dluh**“);
 - (b) částku peněžitého plnění, jejíž úhradu Věřitel po Ručiteli z důvodu prodlení dle písm. (a) požaduje („**Částka k úhradě**“); a
 - (c) bankovní účet, na nějž má být Částka k úhradě zaslána.
- 1.4 Ručitel je za podmínek článků 1.1 a 1.3 povinen vlastníkovi Dluhopisu zaplatit jakoukoli Částku k úhradě do třiceti (30) pracovních dnů ode dne doručení Výzvy k plnění, a to na bankovní účet v ní uvedený.

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1 Ručení zaniká v okamžiku splnění či jiného zániku posledního ze Zajištěných dluhů.
- 2.2 Toto prohlášení se řídí právem České republiky.
- 2.3 Veškeré spory vyplývající z tohoto prohlášení, které nebudou vyřešeny smírnou cestou, budou s konečnou platností rozhodnuty příslušným soudem České republiky.
- 2.4 V případě, že je nebo se určité ustanovení tohoto prohlášení stane zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebude tím jakkoli dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení tohoto prohlášení.

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojuje Ručitel svůj podpis.



Za DRFG Investment Group a.s.

David Rusňák, předseda představenstva



Za DRFG Investment Group a.s.

Roman Řezníček, místopředseda představenstva

8. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Zákonné informace“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Informace	Webový odkaz
Mezitímní účetní závěrka Emitenta za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	<ul style="list-style-type: none"> - Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 5 - Mezitímní rozvaha k 31.8.2024 na str. 6 - Mezitímní výkaz zisku a ztrát k 31.8.2024 na str. 7 - Příloha k mezitímní účetní závěrce za zdaňovací období od 12.8.2024 do 31.8.2024 na str. 8 až 11 - Komentář k mezitímní závěrce na str. 12 až 13 - Mezitímní přehled o peněžních tocích k 31.8.2024 na str. 12 - Mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.8.2024 na str. 13 	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2024/09/Audit-DRFG-IG-BI-k-240831-V2-s-OCR.pdf
Řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1.7.2023 do 31.12.2023 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	<ul style="list-style-type: none"> - Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 3 - Konsolidovaná účetní závěrka na str. 4 až 63 	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2024/09/Zprava-auditora_DRFG-IG_KUZ_31122023-s-OCR.pdf

<p>Mezitímní účetní závěrka DRFG a.s. za období od 1.1.2023 do 30.6.2023 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Výročná zpráva na str. 1 až 10 - Zpráva nezávislého auditora na str. 11 až 13 - Mezitímní rozvaha k 30.6.2023 na str. 14 až 17 - Mezitímní výkaz zisku a ztrát k 30.6.2023 na str. 18 až 19 - Mezitímní přehled o peněžních tocích k 30.6.2023 na str. 20 až 21 - Mezitímní přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2023 na str. 22 až 24 - Příloha k účetní závěrce na str. 25 až 36 	<p>https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2024/09/VZ-DRFG-as-k-230630-s-OCR.pdf</p>
<p>Řádná konsolidovaná účetní závěrka DRFG a.s. za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Výročná zpráva na str. 1 až 25 - Zpráva nezávislého auditora na str. 26 až 30 - Rozvaha k 31.12.2022 na str. 31 až 34 - Výkaz zisku a ztrát k 31.12.2022 na str. 35 až 36 - Přehled o peněžních tocích k 31.12.2022 na str. 37 až 38 - Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2022 na str. 39 až 41 	<p>https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2024/09/Zprava_auditora_DRFG_2022-s-OCR.pdf</p>

Mezitímní účetní závěrka DRFG Telco 5G a.s. za období od 1.1.2023 do 30.6.2023 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	<ul style="list-style-type: none"> - Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 2 - Mezitímní rozvaha k 30.6.2023 na str. 3 až 6 - Mezitímní výkaz zisku a ztrát k 30.6.2023 na str. 7 až 8 - Příloha k účetní závěrce na str. 9 až 14 	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2024/09/VZ-DRFG-Telco-5G-as-k-230630-s-OCR.pdf
Řádná konsolidovaná účetní závěrka DRFG Telco 5G a.s. za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	<ul style="list-style-type: none"> - Výročná zpráva na str. 1 až 9 - Zpráva nezávislého auditora na str. 10 až 14 - Rozvaha k 31.12.2022 na str. 15 až 16 - Příloha k účetní závěrce na str. 17 až 24 	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2024/09/Zprava_auditora_2022_KUZ_T5G-s-OCR.pdf

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v sídle Emitenta.

Dokumenty, které do tohoto Prospektu zahrnutý nejsou, nepovažuje Emitent za významné, popř. jsou zmíněny v jiné části tohoto Prospektu.

9. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídnou, 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 přihlídnou jako ke každému jinému důkazu.

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

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

10. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

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

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

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

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

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

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

ADRESY

EMITENT

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.

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

RUČITEL

DRFG Investment Group a.s.

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

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři s.r.o.
Sokolovská 5/49,
Praha 8 - Karlín 186 00
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

FINCO-AUDIT, spol. s r.o.
Komenského 63,
Horní Předměstí, 541 01 Trutnov
Česká republika

AUDITOR RUČITELE, DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s.

NEXIA AP a.s.
Sokolovská 5/49,
Praha 8 - Karlín 186 00
Česká republika

Příloha č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG Assets a.s. PODÍL K 31. SRPNU 2024

Přehled účasti Mateřské společnosti:

Rozsah účasti Mateřské společnosti představuje podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech společností ze Skupiny.

Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
ASSETIO Solution, a.s.	079 11 408	80,0%
ASSETIO Services, s.r.o.	082 04 039	100,0%
BOL Poland sp. z o.o.	0000796694	10,0%
BOK Poland sp. z o.o.	0000796930	10,0%
BUL Poland sp. z o.o.	0000797124	10,0%
BOP Poland sp. z o.o.	0000800255	90,0%
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	100,0%
Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	100,0%
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	100,0%
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	100,0%
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	100,0%
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	100,0%
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	100,0%
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	100,0%
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	100,0%
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	100,0%
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	100,0%
DRFG Home s.r.o.	141 00 495	100,0%
DRFG ENERGY s.r.o.	031 07 108	100,0%
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	100,0%
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	100,0%
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	5,0%
DRFG inkasní s.r.o.	069 69 097	100,0%
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	100,0%
DRFG Invest III. s.r.o.	041 76 316	100,0%
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	100,0%
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	100,0%
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	100,0%
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	100,0%
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	100,0%
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	100,0%
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	100,0%
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	50,0%
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	100,0%
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	100,0%
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	100,0%
DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	100,0%
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	100,0%
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	100,0%
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	100,0%

DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	100,0%
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	100,0%
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	100,0%
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	100,0%
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	100,0%
DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.	54322278	100,0%
DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.	54309468	100,0%
DRFG RE Project 1 s.r.o.	140 99 161	100,0%
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	28,0%
DRFG RE Project 5 s.r.o.	140 99 918	100,0%
DRFG RE Project 6 s.r.o.	141 00 002	100,0%
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	90,0%
DRFG RE Project 8 s.r.o.	141 00 151	100,0%
DRFG RE Project 9 s.r.o.	141 00 193	100,0%
DRFG RE Project 10 s.r.o.	141 00 410	100,0%
DRFG RE Project 11 s.r.o.	141 00 461	100,0%
DRFG RE Project 12 s.r.o.	140 96 226	100,0%
DRFG RE Project 13 s.r.o.	140 96 366	100,0%
DRFG RE Project 14 s.r.o.	140 96 471	100,0%
DRFG RE Project 15 s.r.o.	140 96 749	100,0%
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	100,0%
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	100,0%
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	100,0%
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	100,0%
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	100,0%
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	100,0%
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	100,0%
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	100,0%
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	100,0%
DRFG RE Project 26 s.r.o.	108 01 138	100,0%
DRFG RE Project 27 s.r.o.	095 66 058	100,0%
DRFG RE Project 28 s.r.o.	108 01 197	100,0%
DRFG RE Project 29 s.r.o.	095 66 074	100,0%
DRFG RE Project 30 s.r.o.	108 00 719	100,0%
DRFG RE Project 31 s.r.o.	095 65 965	100,0%
DRFG RE Project 32 s.r.o.	117 58 562	100,0%
DRFG RE Project 33 s.r.o.	117 58 864	100,0%
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	100,0%
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	047 44 772	100,0%
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	100,0%
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	100,0%
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	100,0%
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	100,0%
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	100,0%
City Life Olomouc s.r.o.	099 79 832	70,0%
City Life Olomouc Alfa s.r.o.	140 99 241	100,0%
City Life Olomouc Gamma s.r.o.	097 03 667	100,0%
City Life Olomouc Delta s.r.o.	097 73 401	70,0%

Green Mladá Boleslav, s.r.o.	099 79 891	100,0%
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	018 62 481	100,0%
Oxygen Advisory Beta s.r.o.	241 33 833	100,0%
EFEKTA-IZ s.r.o.	060 84 672	100,0%
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	100,0%
Finelo s.r.o.	086 29 340	100,0%
Finest Invest a.s.	043 53 862	51,0%
Finnology s.r.o.	050 75 653	100,0%
Formicola Sp. z o.o.	0000967758	100,0%
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	0000892706	50,0%
Frontier Estates 4 Sp. z o.o.	0000918628	70,0%
Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	100,0%
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	100,0%
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	100,0%
Czech Sun Energy 1 s.r.o.	086 29 285	100,0%
Czech Sun Energy 2 s.r.o.	086 29 315	100,0%
Hericourt Sp. z o.o.	0000861021	50,0%
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	90,0%
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	100,0%
IBU Poland sp. z o.o.	0000744805	90,0%
INCOMMING ventures a.s.	049 91 087	20,0%
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	100,0%
Investown Technologies s.r.o.	086 67 144	7,68%
kari time a.s.	071 02 461	100,0%
KonsolidacePortal s.r.o.	072 07 964	100,0%
MOP Poland sp. z o.o.	0000758136	10,0%
Nadace DRFG	050 12 571	100,0%
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	100,0%
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	100,0%
Peak Media s.r.o.	057 29 530	100,0%
PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.	0000895233	50,0%
PROFORZA finance, a.s.	036 41 562	55,15%
PROFORZA consulting, s.r.o.	046 65 201	55,15%
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	55,15%
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	100,0%
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	100,0%
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	100,0%
RETSI s.r.o.	56 265 468	50,0%
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	100,0%
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	80,0%
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	100,0%
WH104 s.r.o.	142 24 861	11,0%
EnKom AG	CHE-113.940.462	100,0%
Lukromtel, s.r.o.	360 57 258	80,0%
Suntel s.r.o.	259 43 693	100,0%
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	100,0%
Suntel Group a.s.	066 51 062	100,0%
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	100,0%

Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	100,0%
TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	315 96 134	70,0%
TriGranit Fejlesztési KFT	01-09-673329	100,0%
TriGranit Polska Sp. z o.o.	0000224435	100,0%

Od 31. srpna 2024 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám v přehledu účastí Mateřské společnosti.

Přehled účastí DRFG Assets a.s.:

Rozsah účastí DRFG Assets a.s. představuje podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech společností z Přidružené části DRFG Assets.

Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
DRFG Assets Finance s.r.o.	199 96 501	100,0%
DRFG Assets Investments I. s.r.o.	199 96 641	100,0%
DRFG Assets Investments II. s.r.o.	199 96 888	100,0%
DRFG Assets Investments III. s.r.o.	199 97 035	100,0%
DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	199 96 349	100,0%
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	100,0%
3dvory s.r.o.	018 62 383	100,0%
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	100,0%
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	50,0%
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	100,0%
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	10,0%
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	72,0%
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	80,0%
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	100,0%
DRFG Real Estate SK Project IX. s.r.o.	54 245 281	100,0%
PDC Industrial Center 153 Sp. z o.o.	0000850222	50,0%
Rezidence Tři Dvory s.r.o.	038 46 121	100,0%
Ister II. s.r.o.	36 667 862	50,0%
INCUDINE Sp. z o.o.	0000974139	10,0%
FibreNet, s.r.o.	367 47 572	70,0%
WH104 s.r.o.	142 24 861	89,0%
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	100,0%
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	100,0%
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	100,0%
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	100,0%
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	50,00%
R.K. SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	100,00%
BYTY portfolio PRAHA 14, s r.o.	078 19 447	100,00%
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s r.o.	109 25 490	100,00%
BYTY portfolio SEVER 1, s r.o.	096 58 157	100,00%
BYTY portfolio KAPPA s r.o.	095 66 023	100,00%
BYTY portfolio GAMMA s r.o.	088 72 783	100,00%
BYTY portfolio EPSILON s r.o.	088 22 859	100,00%
HOME CAPITAL Europe, s r.o.	088 99 746	100,00%
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	100,00%

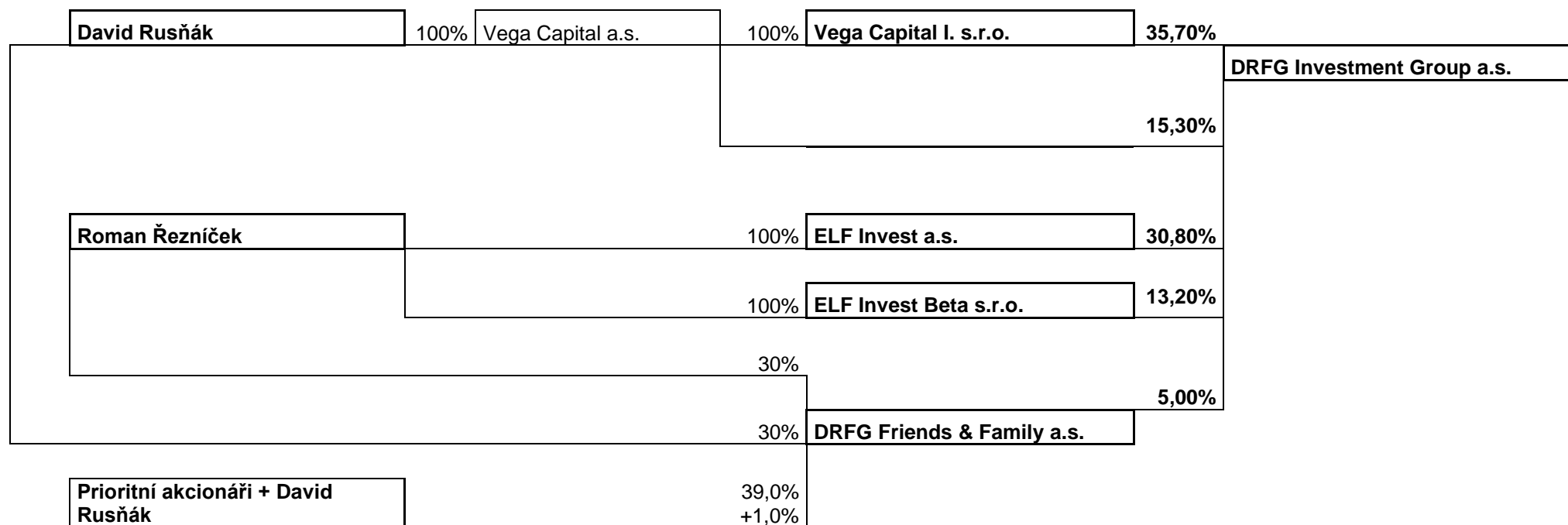
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	100,00%
Rezidence Moravská Ostrava	069 36 016	100,00%
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	100,00%
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	089 71 536	100,00%
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	100,00%
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	100,00%
HOME CAPITAL RE GmbH	HRB 42720	100,00%
SEVER Plus Real Estate, s.ro.	096 58 611	100,00%
SEVER Plus Property, s.ro.	108 01 294	100,00%
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	100,00%
SEVER Plus Facility, s.ro.	108 01 251	100,00%
SEVER Plus Support, s.ro.	095 55 196	100,00%
Home4you GmbH	HRB 5748	100,00%
Home4you ALFA GmbH	HRB 41743	100,00%
Home4you BETA GmbH	HRB 43100	100,00%
ANDARO Grundbesitz GmbH	HRB 30594	100,0%

Od 31. srpna 2024 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám v přehledu účastí DRFG Assets a.s.

Příloha č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 31. SRPNU 2024

Níže uvedené zjednodušené grafické znázornění zobrazuje vlastnickou strukturu Emitenta, Mateřskou společnost, vybrané části Skupiny na úrovni dílčích mateřských společností dle hlavních odvětví popsaných v čl. 6.7 a uvedených v čl. 6.8.1.4 a jejich dceřiných společnostích a jednotlivých emitentů uvedených v čl. 2.1.1.1. Uvedené procentuální údaje (%) představují podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech uvedených společností ze Skupiny k 29. únoru 2024. Od 31. srpna 2024 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám ve vlastnické struktuře Skupiny, která je v tomto zjednodušeném grafickém znázornění zobrazena.

Vlastnická struktura Skupiny na úrovni konečných vlastníků Mateřské společnosti:



Vlastnická struktura Skupiny na úrovni konečných vlastníků DRFG Assets a.s.:

		David Rusňák	27,50%	
		Roman Řezníček	27,50%	
Juraj Černička	100,00%	JC assets, s.r.o.	20,00%	DRFG Assets a.s.
Hana Cajthamlová	100,00%	HC assets, s.r.o.	20,00%	
Prioritní akcionáři + David Rusňák	39,0% + 1,0%			
David Rusňák	30,00%	DRFG Friends & Family a.s.	5,00%	
Roman Řezníček	30,00%			

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG Real Estate s.r.o.:

DRFG Real Estate s.r.o.			
100%	DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.		
11%	WH104 s.r.o.		
50%	DRFG Real Estate Project I. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	50%	Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.
100%	DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	100%	Formicola Sp. z o.o.
100%	DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.		

100%	DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	70%	Frontier Estates 4 Sp. z o.o.
100%	DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.		
100%	DRFG Home s.r.o.	50%	RETSI s.r.o.
100%	TriGranit Fejlesztési KFT	100%	TriGranit Polska Sp. z o.o.
90%	IBU Poland Sp. z o.o.		
90%	BOP Poland Sp. z o.o.		
100%	DRFG Polska Sp. z o.o.	50%	Hericourt Sp. z o.o.
10%	MOP Poland Sp. z o.o.		
10%	BOK Poland Sp. z o.o.		
10%	BOL Poland Sp. z o.o.		
10%	BUL Poland Sp. z o.o.		
100%	Rezidence Lannova s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 1 s.r.o.		
28%	DRFG RE Project 4 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 5 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 6 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 8 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 9 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 10 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 11 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 12 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 13 s.r.o.		

100%	DRFG RE Project 14 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 15 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 16 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 17 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 18 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 19 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 20 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 21 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 22 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 23 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 24 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 26 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 27 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 28 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 29 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 30 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 31 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 32 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 33 s.r.o.		
15%	Green Mladá Boleslav, s.r.o.		
100%	Green Energy Resources s.r.o.	100%	Green Energy Resources 1 s.r.o.
		100%	Green Energy Resources 2 s.r.o.
100%	City Life Olomouc Gamma s.r.o.	100%	City Life Olomouc Delta s.r.o.
100%	Czech Green Energy 2 s.r.o.		
100%	Czech Green Energy 3 s.r.o.		
100%	Czech Green Energy 4 s.r.o.		

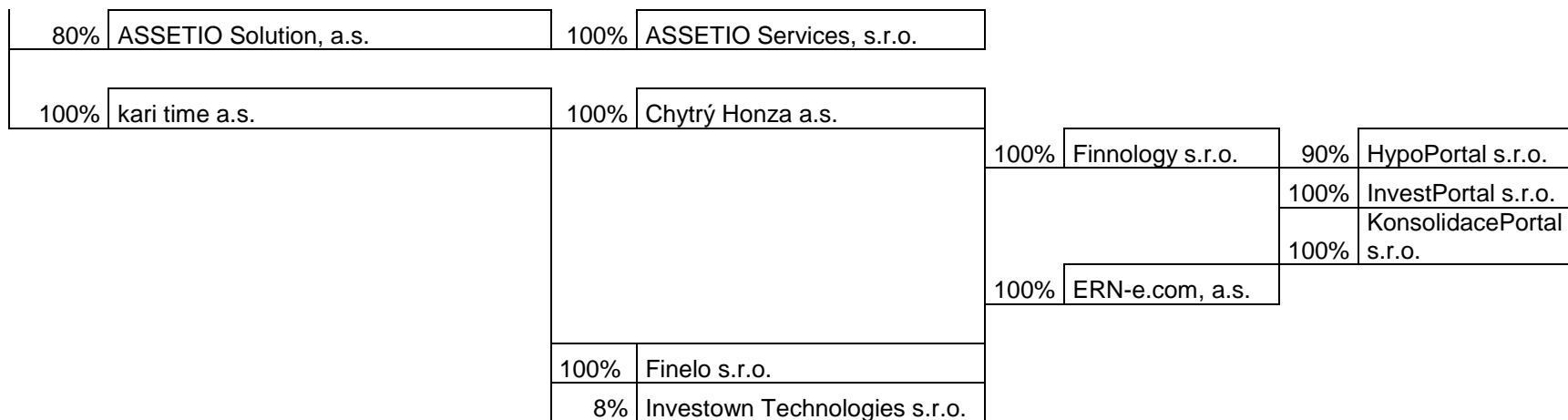
100%	Czech Green Energy 5 s.r.o.
------	-----------------------------

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti Czech Development Fund SICAV, a.s.:

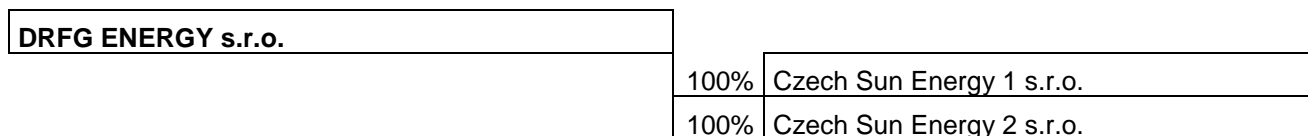
Czech Development Fund SICAV, a.s.			
100%	Rezidence Spojovací s.r.o.		
100%	Green resort Kunětická hora s.r.o.		
85%	Green Mladá Boleslav s.r.o.		
70%	City Life Olomouc s.r.o.	100%	City Life Olomouc Alfa s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	50%	PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.
90%	DRFG Real Estate Project 7. s.r.o.		

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG Finance s.r.o.:

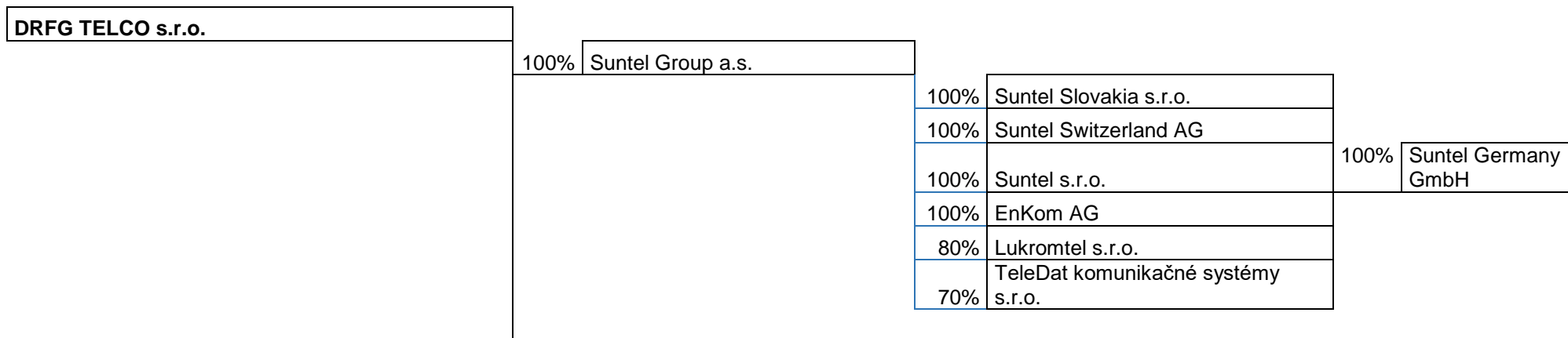
DRFG Finance s.r.o.	80%	ROYAL VISION s.r.o.		
	100%	CLEAR investment s.r.o.		
	51%	Finest Invest a.s.		
	100%	EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.		
	100%	Oxygen Advisory s.r.o.		
	100%	EFEKTA-IZ s.r.o.		
	100%	RAISEUP s.r.o.		
	100%	ONE Investment s.r.o.		
	55,15%	PROFORZA finance, a.s.	100%	PROFORZA education, s.r.o.
			100%	PROFORZA consulting, s.r.o.

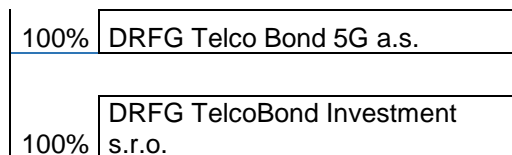


Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG ENERGY s.r.o.:

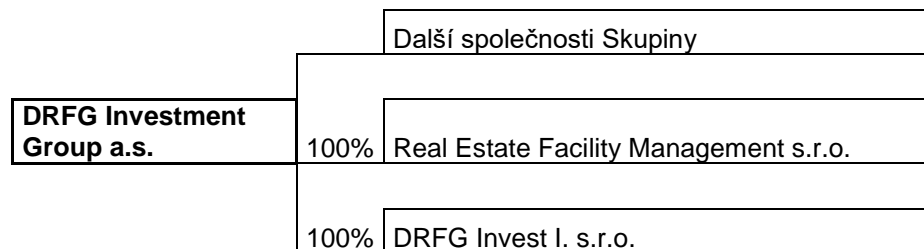


Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG TELCO s.r.o.:

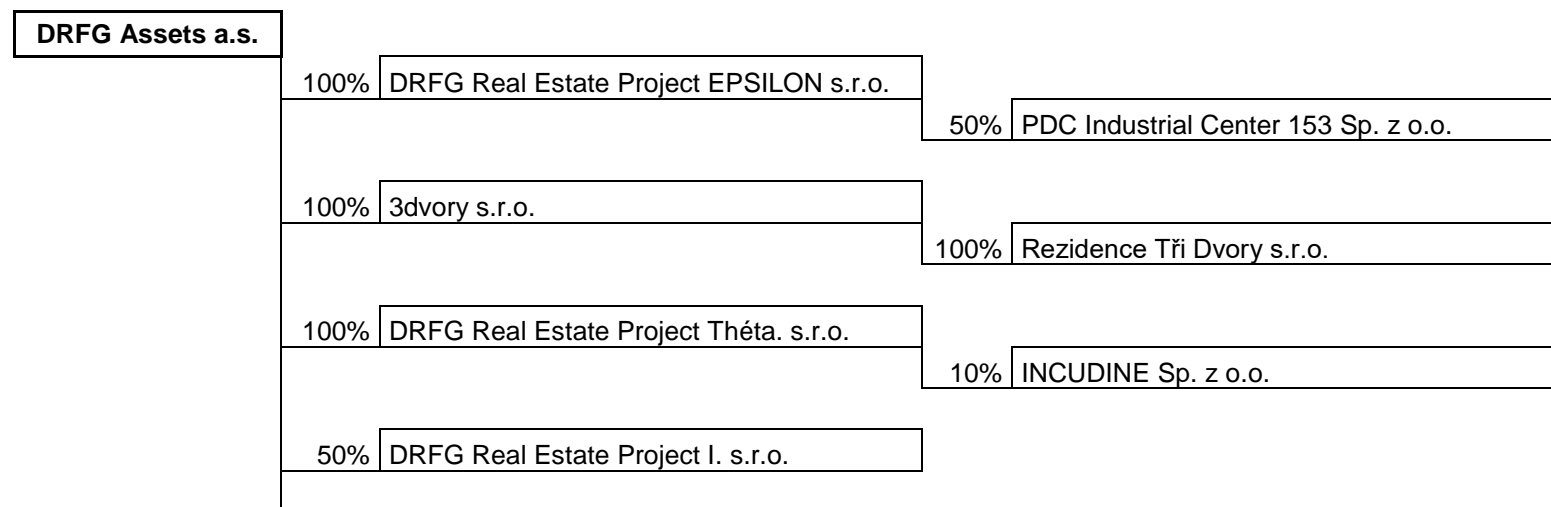




Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni ostatních společností uvedených v čl. 6.8.1.4 a jejich dceřiných společností:

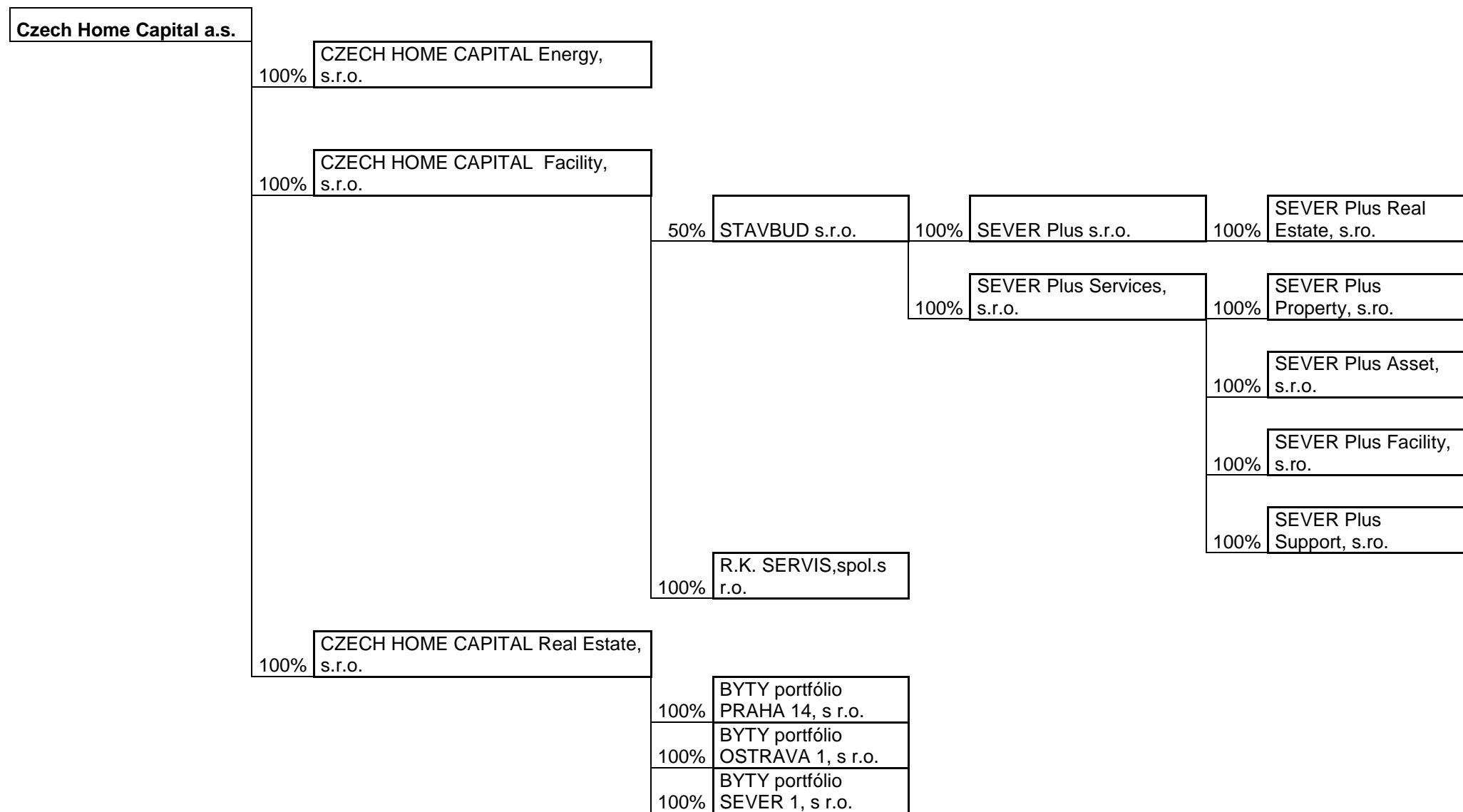


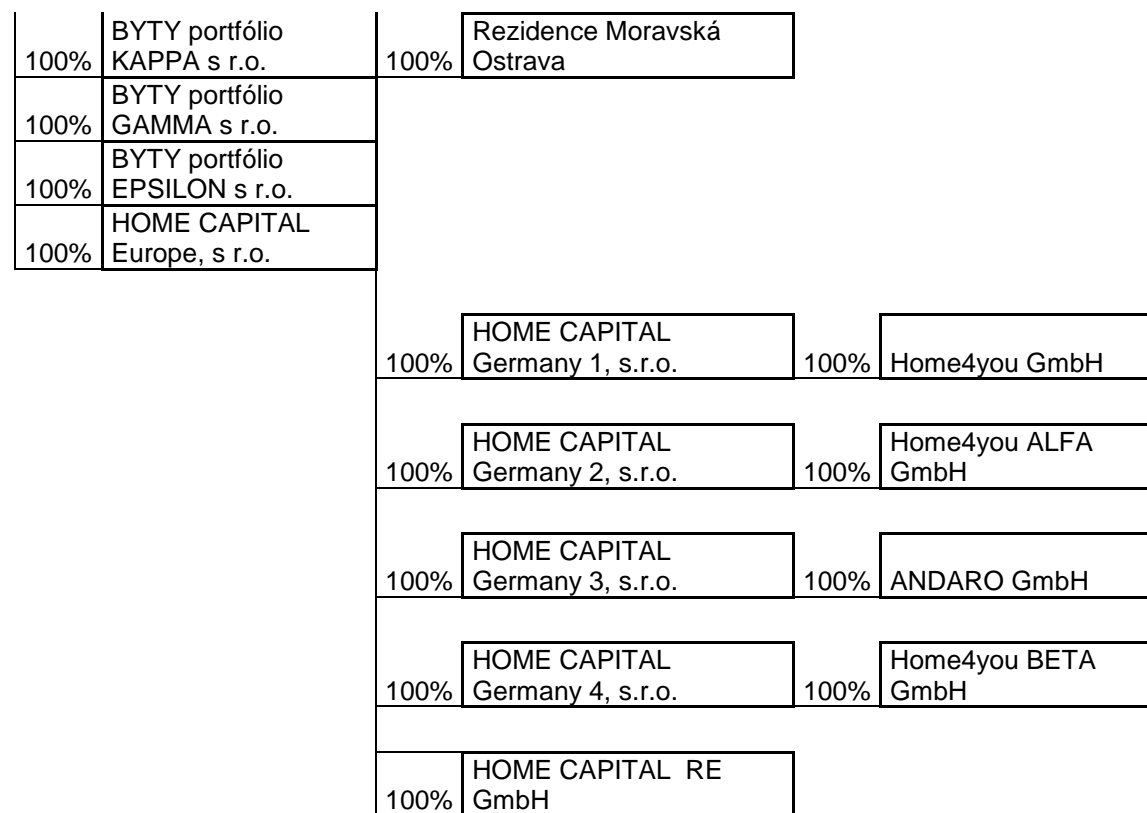
Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni Přidružené části DRFG Assets:



100%	DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project IX. s.r.o.
100%	DRFG RE Project 7 s.r.o.	50%	Ister II. s.r.o.
80%	Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.		
72%	DRFG RE Project 4 s.r.o.		
100%	DRFG Assets Finance s.r.o.		
100%	DRFG Assets Investment I. s.r.o.		
100%	DRFG Assets Investment II. s.r.o.		
100%	DRFG Assets Investment III. s.r.o.		
100%	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	70%	FibreNet, s.r.o.
89%	WH104 s.r.o.		
100%	Czech Home Capital a.s.		

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti Czech Home Capital a.s.:





Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni Emitenta a ostatních emitentů uvedených v čl. 2.1.1.1, přičemž se jedná o grafické znázornění všech společností, které Skupina založila za účelem jejího financování prostřednictvím vydávání dluhopisů a poskytováním získaného výtěžku ostatním společnostem ve Skupině, které vyjma DRFG Investment Group a.s., DRFG TELCO s.r.o. a DRFG Real Estate s.r.o., Czech Home Capital a.s. a DRFG RE Project 7 s.r.o. a DRFG Real Estate Project lóta s.r.o. nevykonávají žádnou jinou podnikatelskou činnost:

DRFG Investment Group a.s.	100%	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. (Emitent)
	100%	DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.
	100%	DRFG Bond Investment s.r.o.
	100%	DRFG Financial Management a.s.

100%	DRFG Invest Management a.s.		
100%	DRFG Real Estate Financial Management a.s.		
100%	DRFG Real Estate Management a.s.		
100%	DRFG Real Estate s.r.o.		
100%	DRFG Telco Financial Management a.s.		
100%	DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.		
100%	DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.		
100%	DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.		
100%	Czech Home Capital a.s.		
100%	DRFG RE Project 7 s.r.o.		
100%	3dvory s.r.o.		
100%	DRFG TELCO s.r.o.	100%	DRFG Telco Bond 5G a.s.
		100%	DRFG TelcoBond Investment s.r.o.