

**DRFG RE Project 7 s.r.o.**  
**ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM**

**v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci 2. dluhopisového programu, který byl zřízen dne 17. února 2025 společností **DRFG RE Project 7 s.r.o.**, sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 14100045, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126679 (dále jen „**Emitent**“ a v pořadí 2. 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 **300.000.000 Kč** (slovy: tři sta miliónů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky či přijaty k obchodování na regulovaném trhu, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též doplňující informace, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Doplňující informace**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení 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-reproject7.cz> v sekci „*Pro investory*“.

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

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

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 26. března 2025.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/036965/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00162/CNB/653 ze dne 1. dubna 2025, které nabylo právní moci dne 1. dubna 2025. ČNB je příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu dle Nařízení o prospektu. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. 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 1. dubna 2026 Emitent upozorňuje investory, že povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.**

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

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

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

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

Informace obsažené v kapitolách VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ, Zdanění v České republice a Zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné 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-reproject7.cz> v sekci „Pro investory“.*

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

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

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

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

## OBSAH PROSPEKTU

<b>1.</b>	<b>OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>8</b>
2.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ .....	9
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM .....	29
<b>3.</b>	<b>PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ .....</b>	<b>35</b>
3.1	PODMÍNKY NABÍDKY .....	35
3.2	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ .....	36
<b>4.</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY .....</b>	<b>37</b>
4.1	OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ .....	38
4.2	DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ .....	40
4.3	STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ .....	40
4.4	PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA .....	41
4.5	VÝNOS.....	42
4.6	SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	45
4.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	46
4.8	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....	49
4.9	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE .....	52
4.10	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ .....	53
4.11	PROMLČENÍ .....	54
4.12	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT .....	54
4.13	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK .....	55
4.14	OZNÁMENÍ .....	59
4.15	ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK .....	60
4.16	DEFINICE .....	60
<b>5.</b>	<b>FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....</b>	<b>62</b>
<b>6.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVÍ .....</b>	<b>75</b>
6.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	75
6.2	SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM .....	75
6.3	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	75
6.4	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	75
6.5	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	78
6.6	ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....	78
6.7	PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	81
6.8	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA .....	90
6.9	INFORMACE O TRENDĚCH .....	93
6.10	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	97
6.11	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	97
6.12	SPOLEČNÍCI EMITENTA .....	101
6.13	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A O ZTRÁTÁCH EMITENTA .....	101
6.14	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....	102
6.15	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	102
6.16	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU .....	103
6.17	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	104
<b>7.</b>	<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....</b>	<b>105</b>
<b>8.</b>	<b>DEVIZOVÁ REGULACE .....</b>	<b>106</b>
<b>9.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ .....</b>	<b>107</b>
<b>10.</b>	<b>UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU .....</b>	<b>108</b>

<b>ADRESY .....</b>	<b>109</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ DRFG INVESTMENT GROUP A.S. A DRFG ASSETS A.S. PODÍL K 28.2.2025 .....</b>	<b>110</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 28.2.2025 .....</b>	<b>115</b>

## 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 300.000.000 Kč (slovy: tři sta 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.

<b>Emitent:</b>	<b>DRFG RE Project 7 s.r.o.</b> , se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 14100045, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126679
<b>Administrátor, agent pro výpočty:</b>	Činnosti administrátora a agenta pro výpočty zajišťuje Emitent, není-li v Doplněku dluhopisového programu uvedena jiná osoba.
<b>Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:</b>	300.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v měně EUR.
<b>Doba trvání Dluhopisového programu:</b>	10 let od zřízení Dluhopisového programu, tj. ode dne 17. února 2025
<b>Splatnost Dluhopisů:</b>	Bude určena v Doplněku dluhopisového programu. Emitent může vydávat i Dluhopisy amortizované, u nichž je jmenovitá hodnota splácená po částech.
<b>Měna Dluhopisů:</b>	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK) nebo v eurech (EUR).
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu.
<b>Status Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
<b>Zajištění Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné.
<b>Způsob stanovení výnosu:</b>	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"> <li>(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;</li> <li>(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 sazba ČNB). Způsob, jakým bude výše referenční sazby</li> </ul>

	<p>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 nabyl.</p>
<b>Výnosové období:</b>	Výnosové období bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.
<b>Podoba a forma Dluhopisů:</b>	<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>
<b>Způsob vypořádání obchodu s Dluhopisy:</b>	<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>
<b>Rozhodné právo:</b>	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.
<b>Omezení převoditelnosti:</b>	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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



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

## 2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Emitent je součástí skupiny DRFG („**Skupina**“), přičemž mateřskou společností Skupiny je společnost DRFG Investment Group a.s., IČO: 199 77 255, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále také „**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 relativně nově vzniklou společností (do obchodního rejstříku byl zapsán dne 29. prosince 2021), jejímž účelem je realizace Dluhopisového programu a následné poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společnosti Ister II. s.r.o., IČ: 36667862, se sídlem Fándlyho 8 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Město, Slovensko (dále jen jako „**Projektová společnost**“), resp. refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta nebo nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektové společnosti, a to zejména na financování realizace developerského projektu Ister Tower. Projekt Ister Tower je polyfunkční projekt v centru Bratislavy realizovaný Projektovou společností, který nabídne 489 převážně rezidenčních jednotek. (dále jen „**Projekt Ister Tower**“) s tím, že bližší popis projektu a Projektové společnosti je uveden v čl. 6.7.2.

Hlavní předpokládanou činností Emitenta tak bude poskytování financování Projektové společnosti (tedy vstupování do úvěrových vztahů v pozici věřitele), resp. refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta nebo nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektové společnosti, a hlavním předpokládaným zdrojem příjmů Emitenta budou splátky úvěrů či zápůjček od Projektové společnosti. Úvěry či zápůjčky Projektové společnosti poskytnuté či nabyté Emitentem budou podřízené souvisejícímu bankovnímu financování Projektové společnosti, tedy budou uspokojeny až po uspokojení závazků Projektové společnosti z bankovního financování. 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 (např. nedojde k postoupení úvěru nebo zápůjčky dle uzavřené smlouvy o postoupení pohledávky/pohledávek).

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 přehled dosavadních nesplacených emisí dluhopisů Emitenta v celkovém upsaném objemu 97 277 tis. Kč a 2 163 tis. EUR z předchozího dluhopisového programu Emitenta.

Emise	ISIN	Měna	Splatnost	Měna v tis	Kč v tis
Ister I.24 – 2024-2025, 7,95 %	CZ0003563744	CZK	31.12.2025	741	741
Ister II.24 – 2024-2029, 7,75 %	CZ0003563736	CZK	30.06.2029	24 947	24 947
Ister III.24 – 2024-2027, 7 % EUR	CZ0003565467	EUR	30.09.2027	1 704	42 906
Ister IV.24 – 2024-2029, 7,75 %	CZ0003567281	CZK	30.06.2029	50 000	50 000
Ister V.25 – 2025-2029, 7 %	CZ0003568479	CZK	31.12.2029	6 589	6 589
<b>Stav upsaných emisí k datu</b>			<b>CZK</b> <b>EUR</b>	<b>97 277</b> <b>2 163</b>	<b>151 094</b>

Tabulka níže zobrazuje neauditovanou dluhopisovou expozici Skupiny k 31.12.2024 v tis. Kč. Ke konci roku 2024 vykazuje Skupina celkovou expozici 7 648 711 tis. Kč což představuje meziroční změnu o 793 279 tis. Kč. Z celkové expozice k 31.12.2024 je se splatností nad jeden rok 80,4 % z celkového objemu. Do jednoho roku je pak splatných 1 498 873 tis. Kč. Současně bylo z celkového objemu 91,7 % upsáno v rámci části Skupiny s mateřskou DRFG Investment Group a.s. Zbýlých 8,3 % bylo upsaných v přidružené části Skupiny DRFG Assets. Detail rozdělení ke dni 31.12.2024 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.

Emitent	IČ	12/23		12/24	
		Celkem	Celkem	<1 rok	>1 rok
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	946 400	703 500	249 300	454 200
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	481 010	403 110	650	402 460
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	582 314	582 974		582 974
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	1 091 804	1 501 110		1 501 110
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396		1 264 634	70 000	1 194 634
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	188 949	164 650	41 000	123 650
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	432 200	419 900	41 400	378 500
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	975 350	629 350		629 350
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	294 750	282 050	282 050	0
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	330 100	258 750	197 500	61 250
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	240 210	154 520	54 950	99 570
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	83 370	56 370		56 370
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687		51 785		51 785
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	464 196	538 070	538 070	0
<b>DRFG Celkem</b>		<b>6 110 652</b>	<b>7 010 772</b>	<b>1 474 920</b>	<b>5 535 852</b>
3dvory s.r.o.	018 62 383		119 586	1 062	118 524
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045		118 594	741	117 853
Czech Home Capital a.s.	085 05 811	744 780	399 759	22 150	377 609
<b>DRFG Assets Celkem</b>		<b>744 780</b>	<b>637 939</b>	<b>23 953</b>	<b>613 986</b>

<b>Celkem</b>		<b>6 855 432</b>	<b>7 648 711</b>	<b>1 498 873</b>	<b>6 149 838</b>
---------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

Od 1.1.2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu došlo ke splacení emisí dluhopisů v celkové výši 316 289 tis. Kč. Z toho emitent DRFG Investment Group a.s. (původně DRFG a.s.) splatil 86 500 tis. Kč, emitent DRFG Invest Management a.s. splatil 50 tis Kč, emitent DRFG Real Estate Financial Management a.s. splatil 5 650 tis. Kč, emitent DRFG Telco Financial Management a.s. splatil 1 000 tis. Kč, emitent DRFG Bond Investment s.r.o. splatil 650 tis Kč, emitent DRFG Financial Management a.s. splatil 41 000 tis Kč, emitent DRFG Real Estate Management a.s. splatil 125 700 tis Kč, emitent DRFG Telco Bond 5G a.s. splatil 1 020 tis Kč, emitent DRFG Telco Bond Investment s.r.o. splatil 2 250 tis Kč a emitent Czech Home Capital a.s. splatil 52 519 tis Kč. Současně došlo od 1.1.2025 k upsání nových dluhopisů v celkové výši 233 mil. Kč. Z toho emitent DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. upsal 170 mil. Kč, emitent DRFG RE Project 7 s.r.o. upsal 33 mil. Kč, emitent 3dvory s.r.o. upsal 22 mil. Kč a emitent Czech Home Capital, a.s. upsal 8 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.

<b>DRFG Investment Group a.s.</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>01.07.2023</b>
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 <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> Před odpisy konsolidačních rozdílů a menšinových podílů.

byly sestaveny v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

<b>Vedlejší část Skupiny</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>2022</b>
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 <sup>2</sup>	-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.

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

<sup>2</sup> Před odpisy konsolidačních rozdílů a menšinových podílů

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. 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 struktuře 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: 38 416 797,21 Kč a 682 647,85 EUR;
- krátkodobé pohledávky: 36 300,- Kč.

Výše krátkodobých závazků Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí: 2 641 188,11 Kč a 10 500 000 EUR.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### 2.1.1.4 Ovlivnění obchodní a investiční aktivity Emitenta a společností ze Skupiny v důsledku šíření

### COVID-19

V souvislosti se šířením COVID-19 Emitent a společnosti ze Skupiny včetně Projektové společnosti přijali řadu preventivních opatření s cílem eliminovat operační rizika a zabezpečit chod svých podnikatelských aktivit. Riziko je dále snižováno výraznou segmentovou i regionální diverzifikací podnikatelských aktivit společností ze Skupiny. V případě stejného průběhu pandemie jako v již proběhlých vlnách lze očekávat potlačení soukromé spotřeby, investičních výdajů soukromých společností a s tím související propad ekonomického výstupu. Přestože v současnosti existují významnější determinanty, jejichž vývoj ohrožuje světovou, a tím i českou ekonomiku, může propuknuvší vlna COVID-19 představovat značné riziko pro společnosti ze skupiny emitenta.

Pokud by takové společnosti byly dlužníky z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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.

Pandemie COVID-19 však doposud neměla aktivity Projektové společnosti z finančního pohledu výrazný dopad. Přímé dopady pandemie COVID 19 v podobě vynucených omezení přímého kontaktu zaměstnanců již odezněly, Zároveň však pandemie COVID 19 a s ní spojené vládní fiskální stimuly vytvořily prostředí vysoké inflace, na kterou monetární politika reagovala zvýšením úrokových sazeb. Tato skutečnost vedla k přehodnocení investičních aktivity společností ze skupiny emitenta. Jedním z důsledků těchto změn je i Projekt Ister Tower.

Významnost rizikového faktoru: **nizká**.

#### 2.1.1.5 Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Emitent má dva společníky. Czech Development Fund SICAV, a.s., IČO: 10815007, se sídlem Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „**Czech Development Fund SICAV, a.s.**“) vlastní podíl o velikosti 90 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta a DRFG Assets a.s. vlastní podíl o velikosti 10 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta.

Emitent je přímo ovládán Czech Development Fund SICAV, a.s. Jediným zakladatelským akcionářem, který vlastní všech 1 000 000 ks zakladatelských akcií Czech Development Fund SICAV, a.s. je DRFG Investment Group a.s., která je současně ovládající osobou Czech Development Fund SICAV, a.s.

Pan David Rusňák drží nepřímo 53,50 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 46,50 % na hlasovacích právech a 45,50 % 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 Vlnařská 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., Czech Development Fund SICAV, 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 nedoručí 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.

Významnost rizikového faktoru: **nizká**.

#### 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 koneční vlastníci DRFG Investment Group a.s., Czech Development Fund SICAV, a.s. a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák i Roman Řezníček jsou členy představenstva DRFG Investment Group a.s., která nepřímo ovládá Emitenta, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie Skupiny nebo společností

ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch mateřských společností, resp. konečných vlastníků Emitenta a ostatních společností ze Skupiny, spíše než ve prospěch Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

### 2.1.2 Rizika vztahující se k podnikání Projektové společnosti

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček Projektové společnosti, resp. refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta nebo nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektové společnosti. Projektová společnost prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury<sup>3</sup>, zejména související s realizací Projektu Ister Tower.

Splácení poskytnutého úvěru či zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích Projektové společnosti. Emitent je tak nepřímo vystaven i rizikům podnikání Projektové společnosti, neboť Emitent ze splácení dluhů Projektové společnosti z poskytnutých úvěrů a zápůjček bude získávat peněžní prostředky, které použije na splácení svých dluhů z Dluhopisů. Projektová společnost, již Emitent zamýšlí poskytovat financování nebo refinancování z výtěžku emisí Dluhopisů, resp. která již úvěr nebo zápůjčku obdržela nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude, realizuje Projekt Ister Tower.

V souvislosti s realizací Projektu Ister Tower existují specifická rizika, jimž bude Emitent při své hospodářské činnosti nepřímo vystaven, jsou popsána níže v této kapitole.

#### 2.1.2.1 Riziko nesplacení bankovního financování TGG

Nemovitosti ve vlastnictví Projektové společnosti určené k výstavbě Projektu Ister Tower jsou ke dni vyhotovení Základního prospektu zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch Prima banka Slovensko, a.s., IČ: 31 575 951, se sídlem: Hodžova 11 Žilina 010 11 (dále také jako „**Prima banka**“) jako zástavního věřitele k zajištění závazků TGG až do výše 10 500 000 EUR vyplývající z úvěrové smlouvy ze dne 10. srpna 2021, na základě které The Galata Group s.r.o., IČ 50 206 192, se sídlem Fándlyho 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02 (dále jen „**TGG**“) získala úvěr až do výše 10 500 000 EUR. Předmětný úvěr TGG byl získán právě v souvislosti s nabytím vlastnictví k pozemkům určeným k výstavbě Projektu Ister Tower. Úvěr TGG je dále zajištěn zástavním právem k podílu o velikosti 100 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Projektové společnosti ve vlastnictví TGG a Emitenta. Splacení předmětného úvěrového závazku TGG ve stanovených termínech a v plném rozsahu je zahrnuto do celkových nákladů na realizaci Projektu Ister Tower, jak je blíže uvedeno v čl. 6.7.2. V případě, že by však TGG řádně a včas nesplácela své závazky z předmětné úvěrové smlouvy a Skupina by se včas s TGG a Prima bankou nedohodla na řešení situace, mohlo by to mít v důsledku aktivace sjednaného zajištění Prima bankou za následek ohrožení či zmaření řádné realizace Projektu Ister Tower Projektovou společností. Skupina, konkrétně společnost DRFG Real Estate s.r.o., ručí za řádné splácení úvěru TGG, čímž je uvedené riziko částečně mitigováno.

Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté Emitentem, může to 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 splnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

#### 2.1.2.2 Riziko spoluvlastníka Projektové společnosti

Projektová společnost je společností s ručením omezeným založená podle práva Slovenské republiky. Projektová společnost má dva společníky, kdy Emitent vlastní 50 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Projektové společnosti a zbylých 50 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Projektové společnosti vlastní TGG. TGG není součástí Skupiny, avšak jedná se o obchodního partnera Skupiny a spoluvlastníka Projektové společnosti spolupracující na realizaci Projektu Ister Tower.

<sup>3</sup> 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).



Pokud by společnost TGG ukončila spolupráci s Emitentem nebo by v rámci realizace Projektu Ister Tower došlo ke vzniku závažných sporů mezi Emitentem či jinou společností ze Skupiny a TGG, mohlo by to mít za následek ohrožení či zmaření řádné realizace Projektu Ister Tower Projektovou společností. Uvedené riziko je mitigováno uzavřenou závaznou smluvní dokumentací o společném postupu v rámci realizace Projektu Ister Tower.

Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté Emitentem, může to 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**.

### 2.1.3 Rizika v odvětví realit a realitního developmentu

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček Projektové společnosti, resp. refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta nebo nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektové společnosti. Projektová společnost prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury<sup>4</sup>, zejména související s realizací Projektu Ister Tower.

Splácení poskytnutého úvěru či zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích Projektové společnosti. Emitent je tak nepřímo vystaven i rizikům podnikání Projektové společnosti, neboť Emitent ze splácení dluhů Projektové společnosti z poskytnutých úvěrů a zápůjček bude získávat peněžní prostředky, které použije na splácení svých dluhů z Dluhopisů. Projektová společnost, jíž Emitent zamýšlí poskytovat financování nebo refinancování z výtěžku emisí Dluhopisů, resp. která již úvěr nebo zápůjčku obdržela nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude, realizuje Projekt Ister Tower a tedy působí v odvětví realit a realitního developmentu.

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

#### 2.1.3.1 Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě rozsáhlé výstavby jako je Projekt Ister Tower lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení.

Projekt pro úspěšnou realizaci vyžaduje pravomocné územní rozhodnutí a pravomocné stavební povolení.

Aktuálně projekt získal pravomocné územní rozhodnutí a byla podána žádost o vydání stavebního povolení. Období pro získání stavebního povolení a tím i započnutí výstavby Emitent předpokládá v prvním pololetí 2025. Změna slovenského stavebního zákona, která vedla k personálnímu podstavu, ve spojení s nutností doplnit k podané žádosti o stavební povolení další podklady, vedla k prodloužení schvalovacího procesu oproti původním předpokladům Emitenta.

Absence pravomocných povolení může developerský projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, 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.

Skupina se ve své realitní činnosti zaměřuje především na výstavbu rezidenčních, logistických a maloobchodních nemovitostí, které již získaly stavební povolení, nebo disponují právoplatným územním rozhodnutím. 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 Skupiny dopadá toto riziko na výstavbu bytového komplexu Tři

<sup>4</sup> 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).

Dvory, kde se v prvním pololetí 2025 plánuje získání stavebního povolení. U polyfunkčního projektu v Olomouci je vydáno pravomocné stavební povolení pro první etapu, o povolení pro další etapy bude požádáno po dokončení potřebných podkladů. Bližší popis jednotlivých projektů je uveden v čl. 6.7.2.

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 světě<sup>5</sup>. Obě země se nyní snaží upravit svou legislativu a zjednodušit procesy povolování staveb. Opakem je Polsko, které dnes patří 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 nebo nabyté Emitentem, může to 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**.

### 2.1.3.2 Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu jako je Projekt Ister Tower je spojena se spoluprací a smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Pro přípravu podkladů pro získání právoplatného stavebního povolení emitent spolupracuje se společností West Park. Následný projektový management celého developmentu emitent svěřil nadnárodní společnosti Gleeds, specializující se na poradenství v segmentu stavebnictví ve 20 zemích světa. Právní aspekty zajišťuje advokátní kancelář Nosko & Partners. Generální dodavatel stavebních prací bude vybrán po obdržení stavebního povolení na Projekt Ister Tower v rámci výběrového řízení určeného pro zavedené generální dodavatele v oboru.

Po obdržení právoplatného stavebního povolení (Q1 2025) je naplánována úprava pozemku a příprava stavebních ploch v délce trvání jednoho čtvrtletí. Navazující výstavba dle harmonogramu započne ve třetím čtvrtletí 2025 a bude zakončena kolaudací projektu v druhé polovině roku 2028.

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 dřívějšího rapidního růstu cen stavebních nákladů je rovněž nutno zohlednit aktuální situaci českého, ale také slovenského stavebnictví, kdy tempo růstu cen stavebních nákladů předčilo v roce 2022 tempo růstu cen stavebních děl. Tato situace se sice v agregovaném měřítku ustálila, stejně jako ceny stavebního materiálu, avšak v případě stavebních prací stále vytváří tlak na dodavatele stavebních děl, kteří nejsou schopni promítat své zvýšené náklady do koncových cen vlivem masivního propadu aktuální poptávky po jejich službách, a může tak být ohrožena jejich samotná solventnost a schopnost dostát smluvním závazkům vůči společnostem ze skupiny emitenta.

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 se Skupiny. Skupina dlouhodobě

<sup>5</sup> 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](https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/svetova-banka-doing-business-studie-povolovani-stavby.A191029_114440_eko-zahranicni_mato)

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 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 případnou dlouhotrvajícím ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny.

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 nebo nabyté 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.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

#### 2.1.3.3 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.

V současné době probíhá interní předprodej bytových jednotek v projektu. Aktuálně je ve fázi rezervace nebo podepsané smlouvy o smlouvě budoucí kupní asi 89 jednotek z celkového počtu 478 bytů a 1 retailová plocha z celkových 10. Emitent, resp. Projektová společnost v rámci své investiční strategie plánuje zahájení výstavby v roce 2025, čímž by projekt neměl být vážněji stížen rizikem nízké likvidity trhu nemovitostí.

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 Projektové společnosti a v krajních případech může rovněž negativně ovlivnit výnosnost celého Projektu Ister Tower. To může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Projektové společnosti, a pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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 Projektová společnost problém realizovat transakce, což může negativně ovlivnit cash flow Projektové společnosti. 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 dostat 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 Riziko financování výstavby (developmentu)

Riziko financování znamená, že úspěšnost Projektu Ister Tower bude parciálně či zcela závislá na zajištění dostatečného financování výstavby a celkové realizace nemovitostního projektu. Zdrojem financování bude převážně externí bankovní úvěrové financování, a dále financování prostřednictvím Dluhopisů a v menší míře i financování od vybraných externích investorů. Schopnost zajistit v plánovaný čas a v plánovanou výši bankovní financování pro Projekt Ister Tower závisí na aktuálních podmínkách bankovního financování developerských projektů (ve vztahu k Projektu Ister Tower se uvažuje o využití bankovního úvěrového rámce až do výše cca. 135mil. EUR, a to v závislosti na stavu předprodeje v době navyšování financování projektu a tržní situaci; k datu Základního prospektu je využití tohoto bankovního úvěrového rámce ve stadiu plánovaných úvah a o samotný úvěr ještě nebylo zažádáno). Tyto podmínky mohou v čase, kdy bude potřeba zajistit bankovní financování pro realizaci Projektu Ister Tower, ovlivnit výši úvěru,

náklady na obsluhu bankovního úvěru nebo podmínky zajištění úvěru. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny ve vyžadovaném zajištění úvěrů) mohou také významně ovlivnit profitabilitu Projektu Ister Tower. Vzhledem k častým změnám podmínek bank i ke změně přístupu bank k financování developerských projektů z důvodu pandemie COVID-19, vysoké inflace a dalších dopadů války na Ukrajině, zde existuje také riziko časového prodloužení poskytnutí potřebných finančních prostředků ze strany financujících bank z důvodu dlouhého procesu schvalování, prodloužení ve splnění podmínek souvisejících s čerpáním konkrétních úvěrů, či v krajním případě nezískání bankovního financování pro Projektovou společnost.

Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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**.

#### 2.1.3.5 Měnové riziko

V souvislosti s podnikáním realitní části Skupiny (mimo jiné) na trhu na Slovensku bude na Emitenta a Projektovou společnost 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 Projektové společnosti nebo Emitenta při mezinárodních transakcích, pokud budou muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo jim naopak bude uhrazeno méně. Uvedené může mít i negativní vliv na schopnost Projektové společnosti splácet Emitentovi dluhy z 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 lze srovnat s vývojem měnové politiky ČNB, tedy k jistému rozvolňování dříve nastavené monetární restrikce. Časové diskrepance a intenzita obou monetárních rozvolňování ovšem vytváří prostor pro spekulativní nákupy měny, jež mohou umocňovat krátkodobou volatilitu kurzu měnového páru EUR/CZK. Tato nejistota by mohla prohloubit, ale také mitigovat případné kurzové ztráty či kurzové výnosy realizované Projektovou společností.

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) pokračoval i v roce 2024, nicméně konkrétní data Skupina ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zatím nemá k dispozici.

Také v případě samotných zdrojů financování výstavby projektu Ister Tower bude významná část měnové expozice, jež bude v rámci Dluhopisů emitována v měně CZK, podléhat kurzovému riziku. Vzhledem ke skutečnosti, že Projekt Ister Tower bude realizován na území Slovenské republiky, kde je domácí měna EUR, budou veškeré náklady a výnosy projektu realizovány v měně EUR. Tím bude Emitent vystaven měnovému riziku. V případě posilování CZK vůči EUR bude budoucí výtěžek Emitenta z realizace Projektu Ister Tower představovat nižší nominální částku v CZK než v současnosti. V případě významného posílení CZK vůči EUR se může stát, že budoucí výtěžek Emitenta proporčně připadající na emitovanou částku v CZK nebude v dostatečné míře tuto emitovanou expozici kryt. Naopak v případě oslabování CZK vůči EUR bude efekt přesně opačný. Uvedené riziko může být mitigováno emisí Dluhopisů přímo v měně EUR.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

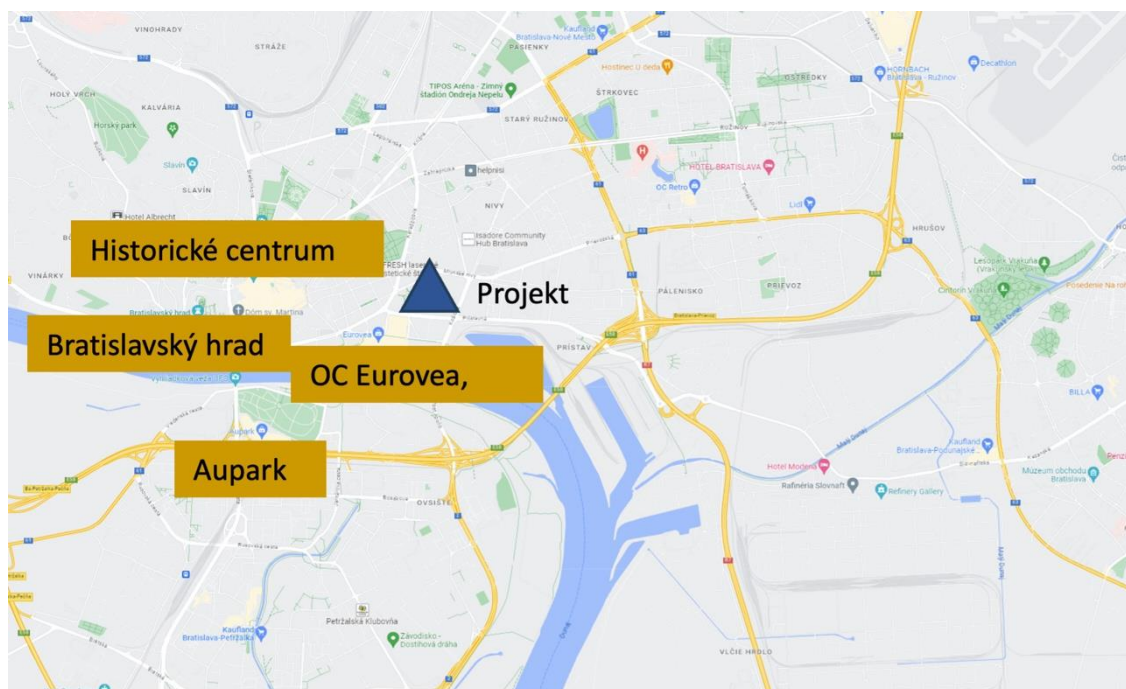
#### 2.1.3.6 Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění.

Projekt Ister Tower se nacházejí na východním okraji městské části Bratislava-Staré Město.

Historické centrum Bratislavy je tak v docházkové vzdálenosti. V okolí se nachází moderní výškové budovy jak kancelářské, tak rezidenční. Díky vysoké koncentraci výškových budov je předmětná lokalita někdy označována jako nový downtown Bratislavy. Ze severu sousedí projekt s parcelami, na kterých k datu vyhotovení Základního prospektu probíhá výstavba rezidenčního projektu Metropolis od developera Mint Investments. Severozápadním směrem k datu vyhotovení Základního prospektu probíhá výstavba rezidenčního a kancelářského projektu Sky Park Tower z dílny Zaha Hadid Architects realizovaného developerem Penta Real Estate. Východně od předmětných projektových pozemků se nachází nezastavěný pozemek. Jižně je frekventovaná ulice Landererova, za kterou se nachází dvě výškové budovy administrativně–rezidenčního komplexu Panorama Towers. Jihovýchodně je umístěno Slovenské národní divadlo. Občanská vybavenost v okolí odpovídá centru hlavního města. Poloha Projektu Ister Tower je tedy dle názoru Skupiny velmi dobrá, s velmi kvalitní dopravní dostupností. V blízkém okolí se nachází zavedená rezidenční zástavba, kanceláře a občanská vybavenost odpovídající centru města.

Pokud však Projektová společnost správně neurčí výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně developovat či prodat. Developerská výstavba je dlouhodobý proces (u Projektu Ister Tower se ke dni Základního prospektu předpokládá ukončení výstavby a kolaudace projektu v 2. polovině roku 2028), kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a prodejem nemovitostí zákazníkům může uplynout dlouhá doba (v řádu několika let), během které může dojít k neočekávaným změnám na trhu. To vše by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Projektové společnosti a tedy zprostředkovaně i hospodářskou situaci Emitenta.



Toto platí pro všechny typy nemovitostí, do kterých Skupina investuje, tedy maloobchod, logistika a výroba, rezidenční nemovitosti. Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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 Slovensko, z čehož plynou pro Emitenta potenciální rizika v souvislosti s nízkou mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru. Na druhou stranu je portfolio diverzifikováno jak v rámci výnosu jednotlivých nemovitostí, tak v rámci geografické expozice, kdy Skupina klade velký důraz na detailní znalost všech potenciálních lokalit v České republice, Polsku a Slovensku, ve kterých jsou provozovány nemovitosti s výnosovým potenciálem. Z pohledu zdanění investic má Česká

republika podepsány výhodné smlouvy o zamezení dvojitého zdanění s Polskem i Slovenskem, nicméně to nevylučuje negativní změnu zdanění nemovitostí ve státech, kde Skupina působí. Lokálně výrazným rizikem v souvislosti s COVID-19 je umístění nemovitostí v lokalitě kompletně uzavřené kvůli karanténě nebo v lokalitě, kde dochází k omezení provozu nemovitostí. Zde však Emitent předpokládá dočasnost tohoto rizika a rovněž jeho minimalizaci v důsledku výrazné regionální diverzifikace nemovitostí ve Skupině Emitenta.

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.

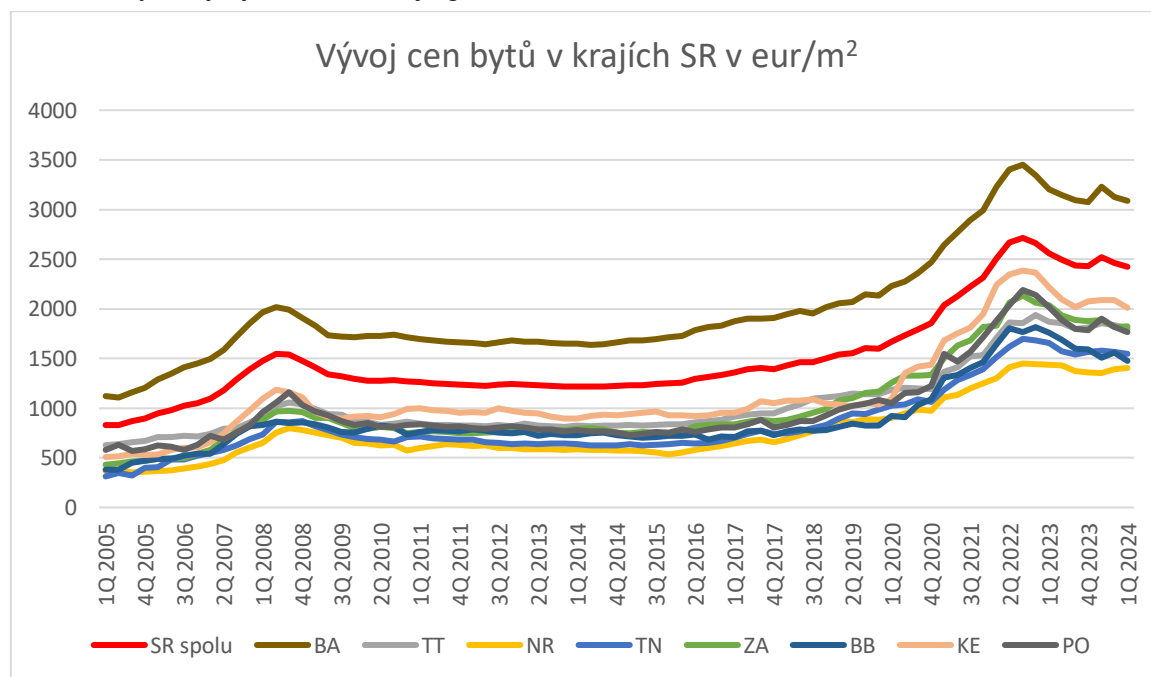
Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím 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 Riziko pohybu cen nemovitostí

Projektová společnost investující do nemovitostí podstupuje tržní riziko pohybu cen nemovitostí.

Slovenský trh rezidenčních nemovitostí se do značné míry podobá tomu českému. Historicky zde rovněž došlo k privatizaci bytového fondu za velmi výhodných podmínek pro privatizéry, jak uvádí Broulíková a Montag (2020)<sup>6</sup>, v těchto zemích byly byty prodávány i s 60 % diskontem oproti nákladové ceně. To přirozeně vytváří předpoklad zvýšené cenové dynamiky v podmínkách volnotržního ekonomického zřízení, kterou v dlouhém období slovenský (i český) rezidenční trh skutečně vykazuje, jak dokumentuje graf níže.



Zdroj: NBS.sk, 2024<sup>7</sup>

Z grafu lze rovněž vypočítat vysokou míru variability mezi bratislavským krajem a zbytkem slovenského trhu. I proto Emitent zvolil lokalizační strategii na základě stability a potenciálu zhodnocení v regionálním kontextu tak, aby mitigoval riziko pohybu cen nemovitostí záporným směrem.

<sup>6</sup> BROULÍKOVÁ H., MONTAG J., Housing Privatization in Transition Countries: Institutional Features and Outcomes, Review of economic perspectives, vol. 20, issue 1, 2020 [online], dostupné z: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2899928](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2899928)

<sup>7</sup> Ceny nehnuteľností na bývanie, [online]. Dostupné z: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/>

Projektová společnost k realizaci nemovitostního Projektu Ister Tower plánuje využít též bankovní financování. Objem tohoto financování je závislý na tržní hodnotě Projektu Ister Tower a příjmu z Projektu Ister Tower umožňující splácet bankovní financování. Významný pohyb v tržní ceně nemovitostí v rámci Projektu Ister Tower má přímý dopad na možnosti financování Projektové společnosti, tím pádem i na cash flow a tedy na schopnost Projektové společnosti splácet své závazky.

Nemovitosti ve vlastnictví Projektové společnosti 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 na Slovensku. 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 Projektové společnosti, pokud budou v rámci bankovního financování sjednány. Může se jednat zejména o následující kovenanty: (i) LTC (Loan to Cost) stanovující maximální výši úvěru vůči celkovým nákladům na realizaci projektu a (ii) LTV (Loan to Value) stanovující maximální výši úvěru vůči budoucí tržní hodnotě nemovitosti

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Projektové společnosti oproti ceně, která byla Projektovou společností přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Projektové společnosti. Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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.

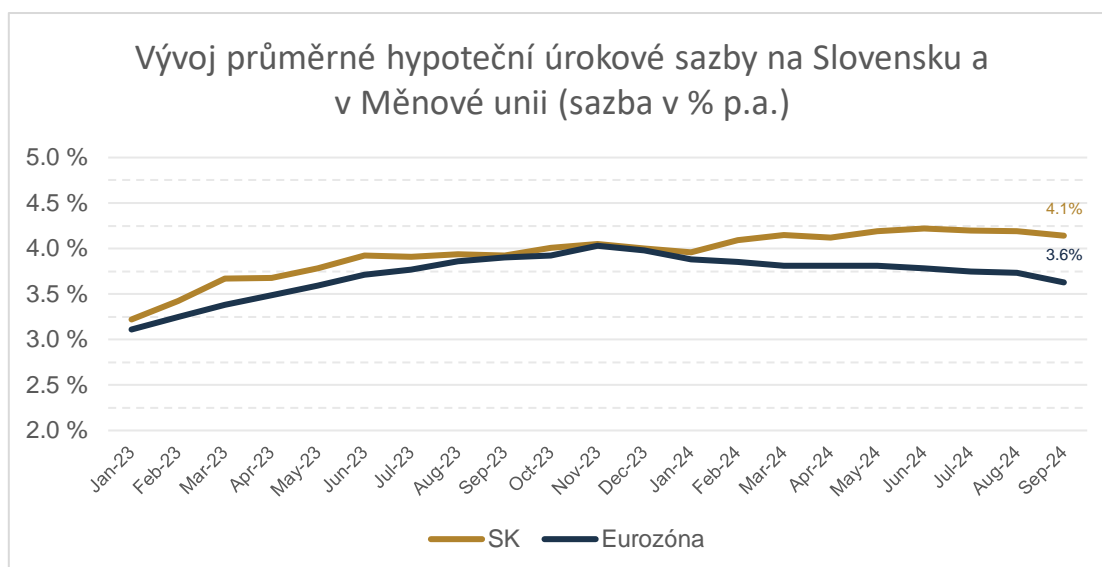
Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### *2.1.3.8 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 rámci Projektu Ister Tower v portfoliu Projektové společnosti. Projekt Ister Tower je investicí do výnosových nemovitostí, přičemž Projektová společnost k realizace projektu využívá také bankovní financování. Zdrojem krytí svých finančních závazků bude zčásti nájemné přijaté od fyzických a právnických osob, které si od Projektové společnosti budou pronajímat vybrané prostory v rámci Projektu Ister Tower. Skladbu nájemníků ke dni vyhotovení Základního prospektu nelze odhadnout. S ohledem na uvedenou nejistotu pro Emitenta vyplývá riziko, že Projektová společnost nebude schopna najít vhodného nájemce, což může způsobit potíže s jejím 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.

Růst úrokových sazeb rovněž potenciálně snižuje poptávku po novém bydlení ze stran koncových zákazníků rezidenčních developerských projektů. To je způsobeno zejména tím, že vysoké základní úrokové sazby stanovené ze strany Evropské centrální banky vedou ke zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů a v důsledku toho i ke zvýšení celkové hypoteční splátky. Hlavní refinanční sazba Evropské centrální banky vzrostla od 27.7.2022 z 0,5 % až na 4,5 % v říjnu 2023. Od té doby přistoupila Evropská centrální banka k pozvolnému uvolňování monetární politiky a poslední dosavadní snížení sazeb provedla 18. 12. 2024. V současné době tak činí tato sazba 3,15 %. I přes pokles základních sazeb však obdobný pokles nenastal u hypotečních úvěrů. Během roku 2024 došlo k zásadnější divergenci sazeb v eurozóně a na Slovensku, jak dokumentuje graf níže. Stagnace hypotečních sazeb oddaluje oživení investiční aktivity na Slovensku a může vést také k většímu poklesu cen nemovitostí, nikoliv jen cenové korekci.



Zdroj: Evropská centrální banka, 2024<sup>8</sup>

Sazby na hypotékách se tak od poloviny roku 2024 stále pohybují na stabilní úrovni cca. 4,2 %. To se promítá i do pouze mírného nárůstu celkového poskytnutého objemu hypotečních úvěrů, který během celého roku 2024 narostl pouze o 1,08 mil. EUR.

Do rizikových výčtů nutno zahrnout také fiskální konsolidaci platnou od ledna 2025, jež zahrnuje nové daně dopadající defacto na bankovní sektor, stejně jako fiskální restriktci snižující reálnou životní úroveň slovenských domácností. Úroveň hypotečních sazeb, stejně jako celková kupní síla domácností zásadní měrou ovlivňují investiční aktivitu a s ní související likviditu trhu nemovitostí, Projekt Ister Tower nevyjímaje.

Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku například špatného načasování prodeje nebo tlaků spojených s drahými hypotečními úvěry, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Projektové společnosti. 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.

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 společnosti 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 nebo nabyté 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**.

#### 2.1.3.9 Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

Finanční výsledky reálných projektů společností ze Skupiny včetně Projektu Ister Tower 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.<sup>9</sup> 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 reálním segmentu se Skupina zaměřuje na dosahování přiměřené výnosnosti složené z nákladů na pořízení a výnosů z nemovitosti. Skupina musí udržovat tuto

<sup>8</sup> Náklady na hypotéky pro domácnosti, [online]. Dostupné z: <https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/MIR/MIR.M.U2.B.A2C.AM.R.A.2250.EUR.N>

<sup>9</sup> 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-nejdive-v-radu-mesicu-mozna-i/r~dca2695ef9ea11eb9322ac1f6b220ee8/>

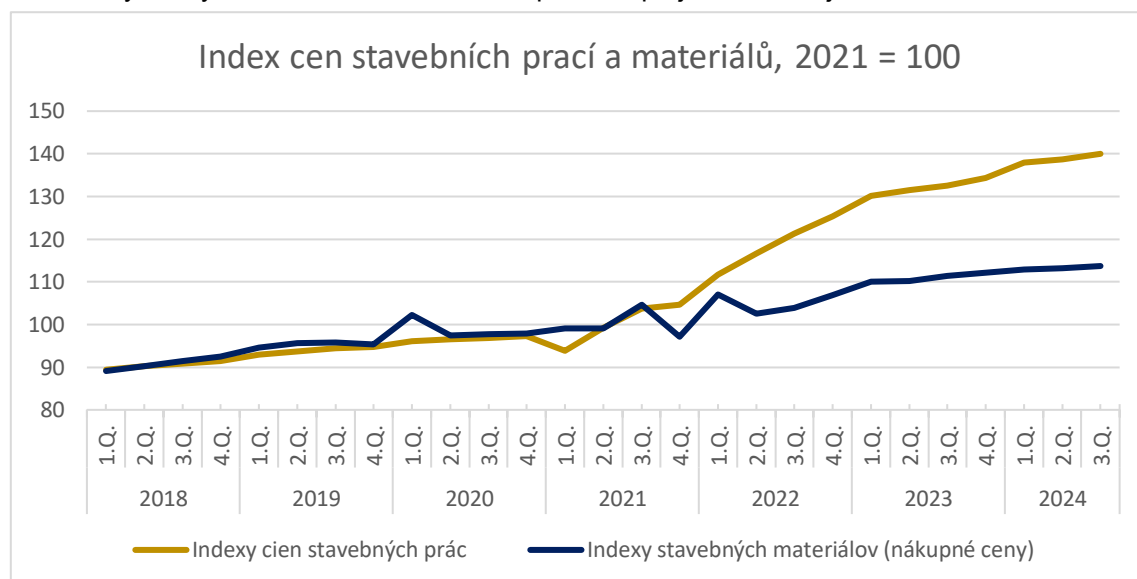


výnosnost v určité výši, aby byla schopna dostát svým závazkům. Tato výnosnost klesá buď v případě růstu pořizovacích nákladů, v případě poklesu výnosů z pronájmů, nebo nižších prodejních cen nemovitostí. V případě poklesu výnosnosti existuje riziko, že dotčené společnosti ze Skupiny nebudou schopny 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 a cen stavebních materiálů zpracovaný slovenským statistickým úřadem uvádí, že průměrný nárůst se od roku 2015 pohyboval okolo 1,7 % meziročně. V posledním roce a půl však došlo k razantnímu nárůstu cen způsobeném restrikcemi zavedenými na ochranu před pandemií COVID-19, stejně jako narušeními dodavatelskými řetězci, ať už vlivem covidových restrikcí nebo konfliktu na Ukrajině. Přibližně od poloviny roku 2021 ceny stavebních děl na Slovensku vykazovaly dynamický růst, jenž trendově nezpomalil ani s ochlazením poptávky daným momentární restrikcí. Naproti tomu ceny stavebních materiálů nerostou tak dynamickým tempem. .

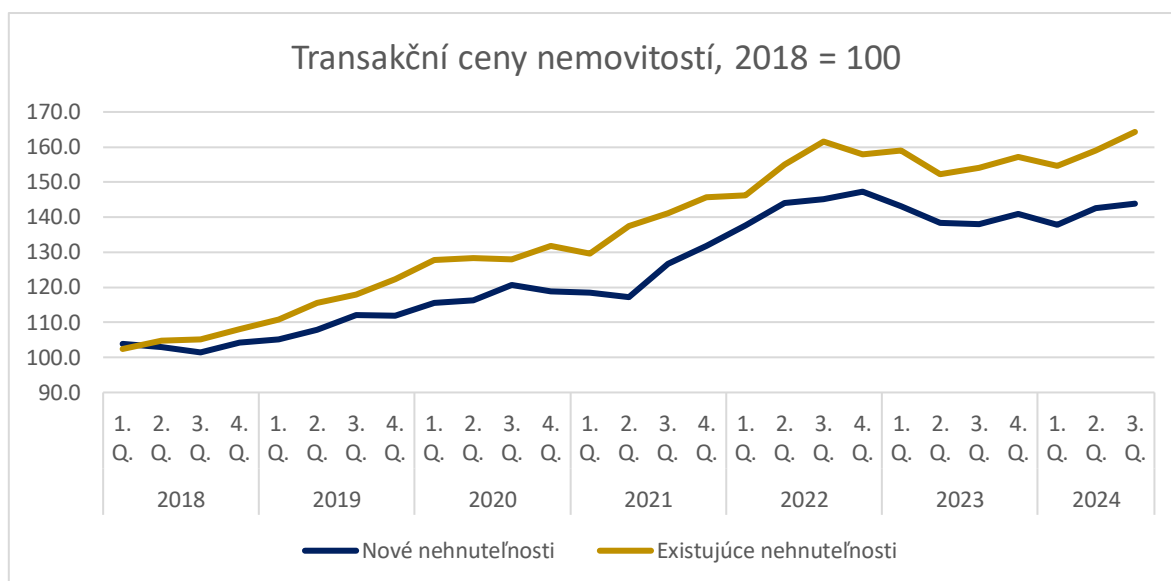
U realizovaných projektů ve Skupině nicméně dochází k zafixování cen stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu eliminuje.



Zdroj: Slovenský statistický úřad <sup>10</sup>

Oproti růstu cen vstupů stavební výroby pomáhal k udržení marží na developerských projektech společností růst cen nemovitostí. Tento po mírné korekci v roce 2023 dále přetrvává.

<sup>10</sup> Slovenský statistický úřad, dostupné z: [Indexy cien stavebných prác, materiálů a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve - štvrťročne \[sp1010qs\] - DATAcube.](#)



Graf: vývoj realizovaných cen bytů na Slovensku. Modrá křivka = ceny nových nemovitostí, žlutá křivka = ceny stávajících nemovitostí <sup>11</sup>

Celkové předpokládané náklady na realizaci Projektu Ister Tower jsou kalkulovány ve výši cca. 147 mil. EUR (bez DPH). Pokles kalkulovaných nákladů oproti původním očekáváním Emitenta je dán zejména užším intervalem nákladového spreadu, ve kterém se pohybují indikativní nabídky potenciálních generálních dodavatelů, kteří jsou aktuálně soutěženi. Toto je důsledek stabilizace růstu cen stavebních materiálů, v nejednom případě subdodávek také jejich poklesu.

V případě, že se však disponibilní finance Projektové společnosti v důsledku uvedených rizikových faktorů neočekávaně sníží natolik, že nebude schopna realizovat Projekt Ister Tower, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit její hospodářské výsledky. Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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**.

#### 2.1.3.10 Riziko externích šoků na ekonomiku

Toto riziko zahrnuje veškeré systematické faktory ovlivňující Emitenta a společnosti 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 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 prodražit 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 Projektové společnosti. Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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.

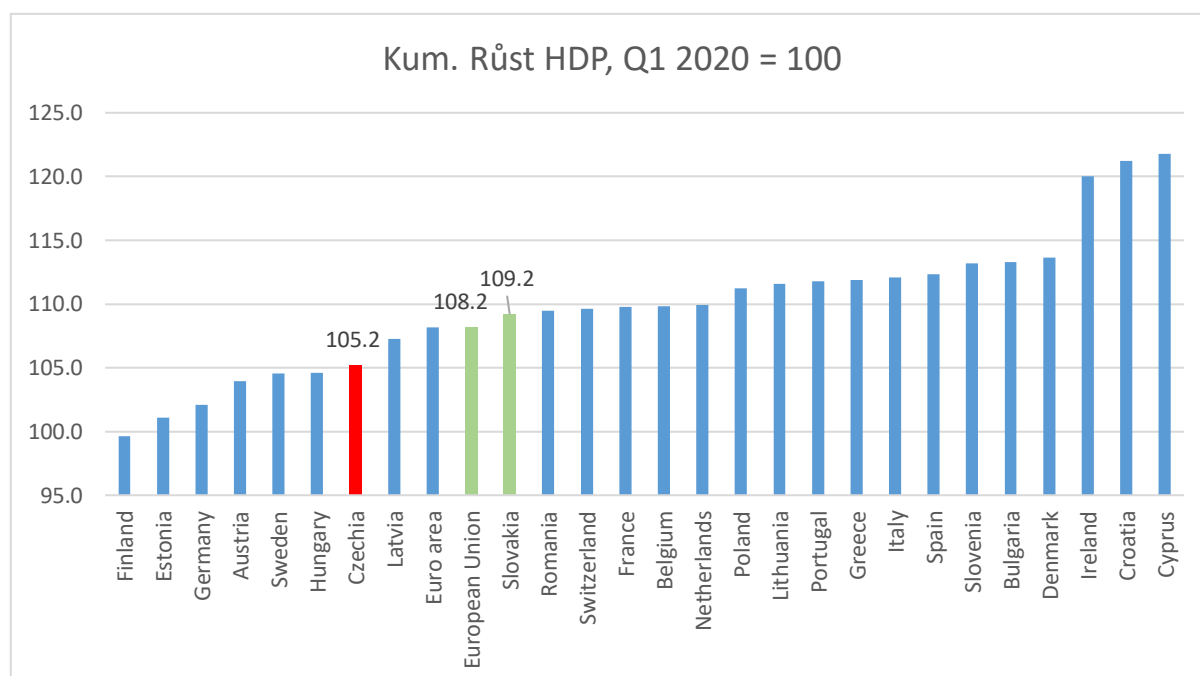
Negativním externím šokem, je rovněž současná vojensko-politická situace na Ukrajině. Z

<sup>11</sup>

Slovenský statistický úřad, dostupné z: [https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD\\_SK\\_WIN/sp1002qs/v\\_sp1002qs\\_00\\_00\\_00\\_sk](https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD_SK_WIN/sp1002qs/v_sp1002qs_00_00_00_sk)

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 včetně Projektové společnosti.

V mezinárodním srovnání vykazuje Slovensko vyšší míru resilience vůči externím ekonomickým šokům než Česká republika. To dokumentuje graf níže, jenž se zaměřuje na srovnání růstu HDP od počátku covidové pandemie do třetího čtvrtletí roku 2024. Ze srovnání vyplývá, že slovenská ekonomika se zotavila nejen rychleji než ekonomika česká, ale rovněž bylo tempo růstu nadprůměrné vůči ostatním zemím EU. To může být z části dáno i pozicí Slovenska, které je na nižší růstové křivce, a tudíž lze pozorovat stále ještě silnější efekt dohánění, část růstu ale může být dána také možností vyššího čerpání prostředků z EU, nakořik je HDP Slovenska v poměru k HDP EU menší než HDP ČR. I přesto však nelze zcela opomíjet rizika externích ekonomických šoků na ekonomiky EU. Aktuálně takové vnější riziko hrozí zejména v kontextu silících signálů zpomalování čínské ekonomiky, která je pro Evropu klíčovým obchodním partnerem.



Obrázek: vývoj růstu HDP EU<sup>12</sup> a vlastní výpočty Emitenta

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### 2.1.3.11 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 včetně Projektové společnosti s ohledem na možný růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených válkou. Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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.

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

<sup>12</sup> Eurostat, dostupné z:

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/namq\\_10\\_gdp\\_\\_custom\\_14947048/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/namq_10_gdp__custom_14947048/default/table?lang=en)

projektu eliminuje.

Slovenská republika přímo sousedí se zemí účastnicí se vojenského konfliktu. Od 24. února 2022, tedy od začátku ruské invaze na Ukrajinu, poskytla pomoc ve výši asi 0,65 % HDP<sup>13</sup>. Výší této podpory v přepočtu na HDP se řadí na 10. místo ze všech sledovaných zemí a na Slovensku vznikly opravárenské dílny vojenské techniky a slovenské zbrojovky uzavřely smlouvy na dodávky nových kusů vojenské techniky ukrajinské armádě, jedná se především o samohybné houfnice Zuzana a munici. Nelze tak vyloučit sabotážní ani diverzní akce prováděné ruskými tajnými službami ve snaze narušit tuto zbrojní kooperaci. Veškeré zbrojní kapacity se však nachází na východním Slovensku, mimo lokalitu Projektu Ister Tower a riziko spojené s potenciálními diverzními akcemi je mitigováno členstvím Slovenska v NATO. V posledních měsících roku 2024 také některé opravárenské podniky provozované členskými státy NATO oznámily ukončení provozu na území Slovenska s odkazem na nefunkční kooperaci slovenské strany.<sup>14</sup>

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### 2.1.3.12 *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 však 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.

V současné době na území Slovenska neplatí žádná restriktivní omezení mající za důsledek vynucování omezení volného pohybu osob. V minulosti mezi taková opatření patřil zejména zákaz pohybu do jiného okresu či omezení návštěvy kulturních a sportovních akcí. Tato opatření byla přijata v období kulminující pandemie COVID-19 a Emitent se v současné době nedomnívá, že by hrozilo jejich znovuzavedení.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

#### 2.1.3.13 *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 Projektové společnosti. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně) v důsledku čehož mohou Projektové společnosti vzniknout neočekávané výdaje na odstranění škod. Projektová společnost bude minimalizovat toto riziko využitím vhodného pojištění, kdy bude 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 ani Projektová společnost dosud nebyly nuceny řešit významné pojistné události spojené s poškozením svých nemovitostí, nicméně popsané situace však přesto mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Projektové společnosti. Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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.

<sup>13</sup> Ukraine Support Tracker, [online], dostupné z: <https://www.ifw-kiel.de/topics/war-against-ukraine/ukraine-support-tracker/>

<sup>14</sup> Seznam zprávy, [online], dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/zahranicni-nemecko-zrusi-do-konce-roku-opravnu-ukrajinske-vojske-techniky-na-slovensku-266647>

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

#### 2.1.3.14 *Riziko environmentální zátěže*

Projektové společnosti může vzniknout povinnost zlikvidovat nebezpečné odpady a jiné environmentální zátěže spojené s Projektem Ister Tower, což může způsobit zvýšení nákladů na straně Projektové společnosti a následně mít nepříznivý dopad na schopnost Projektové společnosti plnit dluhy z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté Emitentem. 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**.

#### 2.1.3.15 *Riziko konkurence*

Projektová společnost je účastníkem hospodářské soutěže na konkurenčním trhu v nemovitostním sektoru ve Slovenské republice. Mezi největší konkurenty Projektové společnosti na trhu realitního developmentu patří developeři ve středním a vyšším kvalitativním a cenovém segmentu, například Penta Real Estate, J&T Real Estate nebo YIT Slovakia a.s. Tato konkurence spočívá zejména v konkurenci při zadávání stavebních zakázek, developmentu nových nemovitostí a odkupu stávajících nemovitostí. Pokud nebude Projektová společnost schopna reagovat odpovídajícím způsobem na popsané konkurenční prostředí, mohla by tato neschopnost vést ke zhoršení hospodářské situace Projektové společnosti.

Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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 ztráty klíčových osob*

Klíčové osoby, tj. členové managementu působící v rámci Projektové společnosti, působí i v rámci Skupiny, a tím pádem spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání nejen Projektu Ister Tower v rámci Projektové společnosti, ale v rámci celé Skupiny (jedná se zejména o p. Bc. Jana Pelíška M.A. na pozici CEO DRFG Real Estate s.r.o. a p. Mgr. Bc. Jana Jelínka na pozici investičního manažera). Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Projektové společnosti i Skupiny. Emitent nemůže zaručit, že Skupina bude schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla mít nepříznivý vliv na podnikání, hospodářskou situaci, vyhlídky a reputaci, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Projektové společnosti.

Pokud by Projektová společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté nebo nabyté 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**.

## 2.2 **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, 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, tj. i včetně Projektové společnosti a jí vlastněného Projektu Ister Tower. 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 nebo nabytí zápůjčky nebo úvěru Projektové společnosti, 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 Projektové společnosti splatit své závazky vůči Emitentovi.

Před pohledávkami vlastníků Dluhopisů Emitenta by se v insolvenčním řízení přednostně uspokojovaly pohledávky za majetkovou podstatou (zejména hotové výdaje a odměna insolvenčního správce, náklady spojené s udržováním a správou majetkové podstaty, náhrada nutných výdajů a odměna likvidátora, daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění, pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, pojistné na veřejné zdravotní pojištění), pohledávky jim postavené na roveň (zejména 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; konkrétně v tomto případě jsou aktuálně ve prospěch Prima banky zajištěny nemovitosti ve vlastnictví Projektové společnosti určené k výstavbě Projektu Ister Tower a 100 % podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu Projektové společnosti ve vlastnictví TGG a Emitenta). 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 vlastníků 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 %.<sup>15</sup>

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### 2.2.1.2 Žádné omezení pro dluhové financování Emitenta

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

<sup>15</sup> 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->

Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### 2.2.1.3 Riziko nesplacení Dluhopisů

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

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 neexistence ručitele

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

#### 2.2.1.5 Riziko předčasného splacení

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 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. 0 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 2025 podle Makroekonomické predikce ČR z podzimu 2025 měla činit 2,6 %, v roce 2024 se pak očekává 2,5 %. oproti průměrné hodnotě 10,7 % v roce 2023.<sup>16</sup> Meziroční celková inflace v horizontu 1. čtvrtletí 2025 je dle aktuální prognózy ČNB odhadována ve výši 2,9 % a v horizontu 2. čtvrtletí 2025 ve výši 2,6 %.<sup>17</sup>

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

### 2.2.2.2 Měnové riziko

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

<sup>16</sup> Makroekonomická predikce - leden 2024. [online] Ministerstvo financí České republiky, 2024. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-leden-2024-54583>

<sup>17</sup> Prognóza ČNB – podzim 2024 [online]. ČNB, 8.2.2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>



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.<sup>18 19 20</sup> 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, došlo by ke znehodnocení investovány investice, neboť by investor z prodeje Dluhopisu získal méně, než do něj investoval (byla-li by tržní cena nižší než emisní kurz). Výnos z investice by tak byl nižší, než mohl investor předpokládat při koupi Dluhopisu (byla-li by tržní cena nižší než emisní kurz).

Lze předpokládat, že tržní hodnota Dluhopisů s diskontovanou nominální hodnotou bude mít tendenci klesat v situaci, kdy bude docházet k nárůstu tržních úrokových sazeb. To lze ilustrovat např. tak, že pokud výnos Dluhopisu s diskontovanou nominální hodnotou představuje např. 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 vlastníkovvi 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 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

<sup>18</sup> 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](https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_qa.cs.html)

<sup>19</sup> LIBOR končí, přichází SONIA. [online]. KPMG, 2019-09-04 [online]. Dostupné z: <https://danovky.cz/cs/libor-konci-prichazi-sonia>

<sup>20</sup> ČNB: Konec éry LIBORů na finančních trzích. Co bude dál? [online]. Evropská centrální banka, 2021-15-11 [online]. Dostupné z: <https://rokle24.cz/cnblog-konec-ery-liboru-na-financnich-trzich-co-bude-dal/>

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 CDCP<sup>21</sup> či (vi) poplatky za služby poskytované BCPP<sup>22</sup>. 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 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o

<sup>21</sup>Ceník 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>

<sup>22</sup>Burzovní 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](https://www.pse.cz/userfiles/related_documents/cs/PSE-Poplatkovy-rad.pdf)

částku 1.676.052,- Kč) a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %. Ve Slovenské republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 19 % 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 uvedeno v čl. 4.8 tohoto Základního prospektu. Bližší podmínky zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny v čl. 4.9 tohoto Základního prospektu. Vlastník dluhopisů musí splnit všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoliv platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

## 2.2.5 Regulatorní 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1 Obecná charakteristika dluhopisů

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

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

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

4.1.1.3 Dluhopisy budou nepodřízené.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

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

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

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.

4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

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

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

4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

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

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

oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem 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 Doplněku 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
- v menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo;
  - ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.
- 4.2.1.3 Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě:
- vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
  - vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí.
- 4.2.1.4 Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí částku stanovenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu.
- 4.2.1.5 Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

### **4.2.2 Emisní kurz, alikvotní výnos**

- 4.2.2.1 Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu.
- 4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Emitent určí tento emisní kurz tak, že po celou dobu Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, případně tak, že po určitou dobu bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů a pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu.
- 4.2.2.3 Emitent může dále určit v příslušném Doplněku dluhopisového programu, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos. V takovém případě bude Emitent u prvního nabyvatele příslušného 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 Doplněku dluhopisového programu.

## **4.3 Status a zajištění dluhopisů**

### **4.3.1 Status Dluhopisů**



4.3.1.1 Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

#### **4.3.2 Zajištění Dluhopisů**

4.3.2.1 Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

### **4.4 Prohlášení a závazky Emitenta**

#### **4.4.1 Prohlášení Emitenta**

4.4.1.1 Emitent je 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 Ukazatel Equity ratio

- a) Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů bude poměr Equity ratio (jak je definován dále) ve vztahu k Emitentovi alespoň 20 %.

„*Equity ratio*“ znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech vypočítaný následovně:

$$\frac{\text{(vlastní kapitál – pohledávky za upsaný základní kapitál + vnitroskupinové půjčky/příplatky získané emitentem od jiné společnosti, která emitenta ovládá nebo je ovládána stejnou osobou jako emitent) / (aktiva celkem - pohledávky za upsaný základní kapitál)}}{}$$

Po dobu trvání závazku bude Emitent Vlastníky dluhopisů 1x ročně na webových stránkách Emitenta <https://drfg-reproject7.cz> v sekci „Pro investory“ informovat o plnění ukazatele Equity ratio, a to vždy nejpozději k 30. dubnu kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. prosinci byl Equity ratio vypočten, počínaje informováním Vlastníků dluhopisů nejpozději k 30. dubnu 2026 s informacemi ohledně poměru Equity ratio ke dni 31. prosince 2025.

## 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 zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- 4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.4.1. Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (dvě) desetinná místa podle 3. (třetího) desetinného místa.

#### 4.5.2 **Dluhopisy s pevným výnosem**

- 4.5.2.1 Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.
- 4.5.2.2 Nároky na úrok a splacení jistiny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou jsou soudně vymahatelné (platné), jsou-li v souladu se zákonem uplatněny během promlčecí lhůty uvedené v 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 Doplnku 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 déle 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/><sup>23</sup> (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><sup>24</sup> (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/><sup>25</sup> 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/><sup>26</sup>. 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><sup>27</sup>. 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/><sup>28</sup>.
- 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

<sup>23</sup> Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

<sup>24</sup> Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

<sup>25</sup> Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

<sup>26</sup> Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

<sup>27</sup> Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

<sup>28</sup> Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

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 nejdelší 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 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 Doplněku 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 (popřípadě 100 % Diskontované hodnoty, jedná-li se o odkoupení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), 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 součinnost, 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 Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

### **4.7 Platební podmínky**

#### **4.7.1 Měna plateb**

- 4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- 4.7.1.2 Budou-li Dluhopisy denominovány v měně CZK a zanikne-li měna CZK a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou

automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz CZK na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení měny CZK (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

#### **4.7.2 Den výplaty**

4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny 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 Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). 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 jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

**4.8.4 Úrok**

4.8.4.1 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 2025 se jedná o částku 1.676.052,- 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 stálé provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a 23 % s tím, že sazba 23 % se použije na základ daně převyšující 36násobek průměrné mzdy, který pro rok 2025 činí 1.676.052,- 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 stálé 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 stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu

platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice. V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu úrok vyplácený právnické osobě nepodléhá uvedené srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Do obecného základu daně v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se zahrnuje (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a cenou, za kterou právnická osoba tento Dluhopis nabyla.

- 4.8.4.6 V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.4.7 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 2025 činí 1.676.052,- 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 stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále 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 stále provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stále 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 vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.
- 4.8.6 Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje**
- 4.8.6.1 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 zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.
- 4.9.2** Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.
- 4.9.3 Obecně**
- 4.9.3.1 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 kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.
  - c) Platební neschopnost  
Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo 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 jakémkoliv 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 nezczízí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu Emisními podmínkami ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.
- 4.10.1.3 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezczízí, 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 přede dnem konání Schůze.
- 4.13.1.6 Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.13.1.5 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- 4.13.1.7 Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta;
  - označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
  - místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Brně a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
  - program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.13.1.4, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
  - 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 usnášení 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-reproject7.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 nejlepší 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 webových stránkách Emitenta <https://drfg-reproject7.cz> v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným

právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

#### 4.15 Rozhodné právo a jazyk

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

#### 4.16 Definice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem. 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 RE Project 7 s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 14100045, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 131607 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/036965/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00162/CNB/653 ze dne 1. dubna 2025, které nabylo právní moci dne 1. dubna 2025, [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-reproject7.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-reproject7.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 1. dubna 2026 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-reproject7.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 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 17. února 2025 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „**Společné emisní podmínky**“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. 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 RE Project 7 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)]

<p><b>Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil:</b></p>	<p>[[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společností 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)]</p>
---	--

<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ</b>	
<b>Datum emise:</b>	[●]
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	[●]
<b>Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:</b>	[●] % jmenovité hodnoty
<b>Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:</b>	<p>[[●] % jmenovité hodnoty po celou dobu Emisní lhůty a Dodatečné emisní lhůty] /</p> <p>[[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="https://drfg-reproject7.cz">https://drfg-reproject7.cz</a> v sekci „Pro investory“]</p>
<b>K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos (pokud je určeno, že první Výnosové období Dluhopisů začíná Datem emise):</b>	[ano / ne]
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	<p>[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.]</p>
<b>Způsob a místo předání Dluhopisů:</b>	<p>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</p>

	Sběrném dluhopisu vedené [●] ve lhůtě [●] ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem] / [●].
<b>Způsob a místo splacení emisního kurzu:</b>	[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 / [●]].
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	[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]

<b>3. VÝNOSY</b>	
<b>Úrokový výnos:</b>	[pevný / variabilní / na bázi diskontu]
<b>Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	[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]
<b>Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:</b>	[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]
<b>Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[• / nepoužije se]

#### 4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

<b>Den konečné splatnosti dluhopisů</b> (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]
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta</b> (v případě využití ke splacení Dluhopisů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 dnů od příslušného stanoveného data):	[ano / ne]
<b>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):</b>	[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]
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	[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

<b>Finanční centrum:</b>	[• / nepoužije se]
--------------------------	--------------------

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

<b>Administrátor:</b>	[Emitent / •]
<b>Určená provozovna:</b>	[sídlo Emitenta / •]
<b>Manažer:</b>	[Emitent / •]

Agent pro výpočty:	[Emitent / ●]
--------------------	---------------

**7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ**

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

**INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU**

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

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

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

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

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

<b>8. DALŠÍ INFORMACE</b>	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil jednatel Emitenta dne [●].
<b>9. HLAVNÍ ÚDAJE</b>	
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 Projektové společnosti za účelem [[financování realizace výstavby Projektu Ister Tower] / [refinancování stávajících závazků] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí účasti na společnosti [●] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí nemovitostí [●] / [nabytí účasti na společnosti [●] / [●]] / [[financování nabytí pohledávky od [společností uvedených v čl. 6.8.1.5 Prospektu, přičemž konkrétní subjekt není k datu vyhotovení Konečných podmínek znám / společnosti [●]] z titulu již poskytnutého úvěru nebo zápůjčky Projektové společnosti nebo Emitentovi] [za účelem [[financování realizace výstavby Projektu Ister Tower] / [refinancování stávajících závazků] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí účasti na společnosti [●] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí nemovitostí [●] / [nabytí účasti na společnosti [●] / [●]] / [refinancování stávajících závazků Emitenta souvisejících s realizací Projektu Ister Tower] / [financování vlastního projektu Emitenta, konkrétně [●]] / [provozní potřeby Emitenta] / [●]]]. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na přípravu případného navýšení budou činit cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč při vydání celého objemu emise bez navýšení, resp. cca [●] Kč při vydání celého objemu emise s navýšením. Za předpokladu umístění celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů Emitent odhaduje čistý

	výtěžek nabídky Dluhopisů cca [●], resp. v případě navýšení emise cca [●]. [Očekávaný výtěžek nabídky Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného účelu] / [uvedených účelů] ve výši [●] plánuje Emitent získat [●]].
<b>10. PODMÍNKY NABÍDKY</b>	
Země, v níž je veřejná nabídka prováděna/v nichž jsou veřejné nabídky prováděny:	[Česká republika / Slovenská republika / Česká republika a Slovenská republika / nepoužije se]
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 <a href="https://drfg-reproject7.cz">https://drfg-reproject7.cz</a> , 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 pověřeni 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 to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <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 RE Project 7 s.r.o.

---

Petr Kuběna

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 auditovanou účetní závěrku za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 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 KA ČR: 206 (dále jen „**Auditor**“).

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. prosince 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. prosince 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období končící 31. prosince 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 auditovanou účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních standardů za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 7 tohoto Prospektu).

Vybrané údaje z rozvahy

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

<b>Stálá aktiva</b>	<b>557 641</b>	<b>172 744</b>
Dlouhodobý finanční majetek	557 641	172 744
Podíly – podstatný vliv	557 641	170 534
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	2 210
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>84 392</b>	<b>18 722</b>
Pohledávky	24 904	18 702
Dlouhodobé pohledávky	13 600	18 702
Krátkodobé pohledávky	11 304	0
Peněžní prostředky	59 488	20
Peněžní prostředky na účtech	59 488	20
<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>8 125</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>650 158</b>	<b>191 466</b>

<b>PASIVA (tis. Kč)</b>	<b>31. prosince 2024</b>	<b>31. prosince 2023</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>141 311</b>	<b>151 367</b>
Základní kapitál	20	20
Ážio a kapitálové fondy	152 958	0
Kapitálové fondy	152 958	152 958
Ostatní kapitálové fondy	152 958	152 958
<b>Cizí zdroje</b>	<b>504 190</b>	<b>40 089</b>
Závazky	504 190	40 089
Dlouhodobé závazky	230 475	29 798
Vydané dluhopisy	117 906	0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	112 569	29 798
Krátkodobé závazky	273 715	10 291
Vydané dluhopisy	688	0
Závazky z obchodních vztahů	94	1
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Závazky ostatní	272 933	10 290
Jiné závazky <sup>29</sup>	272 839	10 290
Časové rozlišení pasiv	4 657	10
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>650 158</b>	<b>191 466</b>

	<b>31. prosince 2024</b>	<b>31. prosince 2023</b>
<b>Čistý finanční dluh (dlouhodobý)</b>	<b>444 702</b>	<b>40 069</b>

<sup>29</sup> Jiné závazky Emitenta představuje zejména doplatek kupní ceny za nabytí obchodního podílu na Projektové společnosti Emitentem, aktuálně splatný v roce 2025.

dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)		
--	--	--

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

	Od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024	Od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
<b>(tis. Kč)</b>		
<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>2 119</b>	<b>224</b>
Služby	2 119	224
Ostatní provozní výnosy	0	22 879
Ostatní provozní náklady	100	22 905
Daně a poplatky	45	26
Jiné provozní náklady	55	22 879
<b>Provozní výsledek hospodaření (+ / -)</b>	<b>- 2 219</b>	<b>- 250</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>- 7 837</b>	<b>- 798</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)</b>	<b>- 10 056</b>	<b>- 1 048</b>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+ / -)</b>	<b>- 10 256</b>	<b>- 1 048</b>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+ / -)</b>	<b>- 10 056</b>	<b>- 1 048</b>

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

	Od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024	Od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
<b>(tis. Kč)</b>		
<b>Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním</b>	<b>- 10 056</b>	<b>- 1 048</b>
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>- 1 240</b>	<b>- 1 069</b>
<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>253 744</b>	<b>- 31 613</b>
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>252 504</b>	<b>- 32 682</b>
<b>Čistý peněžní tok</b>	<b>243 688</b>	<b>- 32 661</b>

z provozní činnosti		
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 384 897	935
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	200 677	29 798
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	59 468	- 1 928
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	59 488	20

#### 6.4.1 Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního 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:	<b>DRFG RE Project 7 s.r.o.</b>
Místo registrace a registrační číslo:	Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 126679
Identifikační číslo:	14100045
LEI:	315700BKLVVHEZ7WUI82
Datum založení:	Emitent byl založen přijetím zakladatelské listiny dne 21. listopadu 2021
Datum vzniku:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 29. prosince 2021
Sídlo:	Brno, Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl.

	ZOK
Rozhodné právo:	Právo České republiky
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Základními právními předpisy, kterými se Emitent řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky, a to ZOK, OZ, ZPKT a Zákon o dluhopisech.
Telefonní číslo:	+420 778 724 446
Email:	<a href="mailto:info@drfg.cz">info@drfg.cz</a>
Webové stránky:	<a href="https://drfg-reproject7.cz">https://drfg-reproject7.cz</a>
	Informace na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku 29. prosince 2021.

Dne 14. prosince 2022 došlo ke zvýšení vlastního jmění Emitenta. Společník, společnost DRFG Real Estate s.r.o. jakožto tehdejší 100% vlastník Emitenta rozhodl o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 6 300 tis. EUR. Příplatek byl použit na nákup obchodního podílu o velikosti 40,17 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Projektové společnosti od prodávajícího TGG.

Dne 16. ledna 2023 došlo ke změně ve vlastnické struktuře Emitenta, když dosavadní jediný společník DRFG Real Estate s.r.o. převedl část svého obchodního podílu o velikosti 68 % na základním kapitálu a hlasovacích právech na stávajícího společníka DRFG Assets a.s.

Společnost DRFG Real Estate s.r.o. byla jediným společníkem Emitenta v období od 29. prosince 2021 do 16. ledna 2023. Od 16. ledna 2023 měl Emitenta dva společníky, a to DRFG Real Estate s.r.o., která vlastnila podíl o velikosti 32 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta, a DRFG Assets a.s., která vlastnila podíl o velikosti 68 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

Dne 20. prosince 2023 společnost DRFG Real Estate s.r.o. převedla svůj podíl o velikosti 32 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta ve prospěch DRFG Assets a.s., která se tak stala jediným společníkem Emitenta vlastním 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

Dne 24. června 2024 došlo k rozdělení obchodního podílu Emitenta, a to na podíl č. 1 o velikosti 90 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta a na podíly č. 2 až 11, každý o velikosti 1 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta.

Dne 26. června 2024 došlo k převodu shora uvedeného podílu č. 1 (90 %) v Emitentovi z DRFG Assets a.s. na Czech Development Fund SICAV, a.s. Shora uvedené podíly č. 2 až 11 doposud převedeny nebyly a nadále zůstávají ve vlastnictví DRFG Assets a.s.

### **6.6.2 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta**

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 29. prosince 2021 jako společnost založená za účelem emise dluhopisů a následné financování Projektové společnosti a realizace Projektu Ister Tower. Dne 14. prosince 2022 došlo ke zvýšení vlastního jmění Emitenta. Společník, společnost DRFG Real Estate s.r.o. rozhodl o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 6 300 tis. EUR. Příplatek byl použit na nákup obchodního podílu o velikosti 40,17 % na Projektové společnosti. V roce 2024 následně došlo k navýšení obchodního podílu na Projektové společnosti na 50 %. Navýšení obchodního podílu Emitenta na Projektové společnosti z původních 40,17 % na aktuálních 50 % bylo plánováno již od počátku vstupu Emitenta do projektu Ister Tower s tím, že strukturované nabývání obchodního podílu na Projektové společnosti bylo odvislé od podmínek dohodnutých v rámci akvizičního procesu.

Dne 16. ledna 2023 došlo ke změně ve vlastnické struktuře Emitenta, když dosavadní jediný společník DRFG Real Estate s.r.o. převedl část svého obchodního podílu o velikosti 68 % na základním kapitálu a hlasovacích právech na společnost DRFG Assets a.s.

Dne 20. prosince 2023 došlo ke změně ve vlastnické struktuře Emitenta, když dosavadní společník DRFG Real Estate s.r.o. převedl zbývající část svého obchodního podílu o velikosti 32 % na základním kapitálu a hlasovacích právech na společnost DRFG Assets a.s. Tímto se stala společnost DRFG Assets a.s. jediným společníkem Emitenta vlastním 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích

právech Emitenta.

Dne 24. června 2024 došlo k rozdělení obchodního podílu Emitenta, a to na podíl č. 1 o velikosti 90 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta a na podíly č. 2 až 11, každý o velikosti 1 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta.

Dne 26. června 2024 došlo k převodu shora uvedeného podílu č. 1 (90 %) v Emitentovi z DRFG Assets a.s. na Czech Development Fund SICAV, a.s. Shora uvedené podíly č. 2 až 11 doposud převedeny nebyly a nadále zůstávají ve vlastnictví DRFG Assets a.s.

Nemovitosti ve vlastnictví Projektové společnosti určené k výstavbě Projektu Ister Tower jsou ke dni vyhotovení Základního prospektu zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch Prima banka jako zástavního věřitele k zajištění závazků TGG až do výše 10 500 000 EUR vyplývající z úvěrové smlouvy ze dne 10. srpna 2021, na základě které TGG získala úvěr až do výše 10 500 000 EUR. Předmětný úvěr TGG byl získán právě v souvislosti s nabytím vlastnictví k pozemkům určeným k výstavbě Projektu Ister Tower. Úvěr TGG je dále zajištěn zástavním právem k podílu o velikosti 100 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Projektové společnosti ve vlastnictví TGG a Emitenta. Splacení předmětného úvěrového závazku TGG ve stanovených termínech a v plném rozsahu je zahrnuto do celkových nákladů na realizaci Projektu Ister Tower, jak je blíže uvedeno v čl. 6.7.2. Skupina, konkrétně společnost DRFG Real Estate s.r.o., ručí za řádné splacení úvěru TGG.

Emitent jako dlužník uzavřel rámcovou smlouva o zápůjčce ze dne 1. ledna 2023 se společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto věřitelem, na základě které byly v roce 2023 poskytnuty Emitentovi zápůjčky v celkové výši 29 006 067 Kč a v roce 2024 činily zápůjčky celkem 29 798 408 Kč. Poskytnutá zápůjčka je dle smlouvy bezúročná. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.

Emitent jako dlužník uzavřel smlouvu o zápůjčce ze dne 24. srpna 2023 s externím investorem, na základě které byla Emitentovi poskytnuta zápůjčka ve výši 10 000 000 Kč. Poskytnutá zápůjčka je dle smlouvy úročena sazbou 9 % p.a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnutou zápůjčku do dvanácti měsíců ode dne poskytnutí.

Emitent jako společnost uzavřel smlouvu o poskytnutí příplatku ze dne 14. prosince 2022 s DRFG Real Estate s.r.o. jakožto společníkem, na základě které byl Emitentovi poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 6 300 tis EUR.

Emitent jako věřitel uzavřel Rámcovou smlouvu o poskytování zápůjček ze dne 11. září 2023 se společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto dlužníkem, na základě které byla v roce 2023 poskytnuta zápůjčka ve výši 10 000 000Kč.. Poskytnuté zápůjčky jsou dle smlouvy úročeny 10 % p.a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.

Emitent jako dlužník uzavřel smlouvu o zápůjčce ze dne 8. ledna 2024 s externím investorem, na základě které bude Emitentovi poskytnuta zápůjčka ve výši 200 000 EUR. Poskytnutá zápůjčka bude dle smlouvy úročena sazbou 6 % p.a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnutou zápůjčku do jednoho roku ode dne poskytnutí.

Projektová společnost jako zástavní dlužník uzavřela zástavní smlouvu ze dne 10. srpna 2021 k pozemkům určeným na výstavbu Projektu Ister Tower k zajištění závazků TGG jako dlužníka ve prospěch Prima banky jako zástavního věřitele.

Projektová společnost je smluvní stranou zástavní smlouvy ze dne 10. srpna 2021 k obchodnímu podílu na Projektové společnosti o velikosti 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech uzavřené Matúšem Trajterem jakožto zástavním dlužníkem a tehdejším 100% vlastníkem obchodního podílu Projektové společnosti a Prima Bankou jako zástavním věřitelem k zajištění závazků TGG vůči Prima banka.

Projektová společnost jako dlužník uzavřela rámcovou smlouvu o půjčce ze dne 26. dubna 2023 s TGG a Emitentem, na základě které jsou Projektové společnosti poskytovány finanční prostředky od společníků za účelem realizace Projektu Ister Tower; v roce 2023 bylo poskytnuto celkem 680 000 EUR. Poskytnuté peněžní prostředky jsou dle smlouvy poskytnuty bezúročně. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnutou zápůjčku do 31. prosince 2027.

Emitent dne 11. března 2024 vyhotovil základní prospekt pro dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč, který byl zřízen dne 17. února 2024. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/039151/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00022/CNB/659 ze dne 25. března 2024, které nabylo právní moci dne 27. března 2024. Tabulka



níže zobrazuje přehled dosavadních nesplacených emisí dluhopisů Emitenta vydaných na základě popisovaného základního prospektu v celkovém upsaném objemu 97 277 tis. Kč a 2 163 tis. EUR. Výtěžek z dosavadní emise dluhopisů byl využit k refinancování závazků s vyšší úrokovou sazbou s cílem snížit úrokové náklady Emitenta a dále k financování smluvních závazků Emitenta z akvizice obchodního podílu na Projektové společnosti.

Emise	ISIN	Měna	Splatnost	Měna v tis	Kč v tis
Ister I.24 – 2024-2025, 7,95 %	CZ0003563744	CZK	31.12.2025	741	741
Ister II.24 – 2024-2029, 7,75 %	CZ0003563736	CZK	30.06.2029	24 947	24 947
Ister III.24 – 2024-2027, 7 % EUR	CZ0003565467	EUR	30.09.2027	1 704	42 906
Ister IV.24 – 2024-2029, 7,75 %	CZ0003567281	CZK	30.06.2029	50 000	50 000
Ister V.25 – 2025-2029, 7 %	CZ0003568479	CZK	31.12.2029	6 589	6 589
<b>Stav upsaných emisí k datu</b>			<b>CZK</b> <b>EUR</b>	<b>97 277</b> <b>2 163</b>	<b>151 094</b>

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) poskytují financování jiným společnostem ze Skupiny podle potřeby a v souladu se stanovenými pravidly jednotlivých emisí dluhopisů, stejně jako tak plánuje činit Emitent ve vztahu k Projektové společnosti k realizaci Projektu Ister Tower 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

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky 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 a refinancování Projektové společnosti formou zápůjček a úvěrů, resp. refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta nebo nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektové společnosti, případně jinou formu dluhového financování, jak je popsáno v tomto Základním prospektu, to vše související zejména s realizací developerského Projektu Ister Tower. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině neposkytuje Emitent žádné další služby.

Výtěžek z emise Dluhopisů může být použit nejen pro účely financování provozních potřeb Projektové společnosti nebo Emitenta, ale rovněž k refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta související zejm. s realizací Projektu Ister Tower.

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

Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí Dluhopisů neposkytne žádný úvěr, zápůjčku nebo jinou formu dluhového financování ani se nestane věřitelem žádné společnosti ze Skupiny, jejímž předmětem podnikatelské činnosti je poskytování úvěrů nebo jakákoli jiná činnost uvedená v § 1 odst. 3 zákona o bankách. Emitent se dále nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) 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 společnostem 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 účasti na společnostech, bude se tak dít v rámci výjimky dle § 2 až 4 zákona o investičních společnostech a investičních fondech. V takových případech se tedy bude jednat o financování či refinancování střednědobých a dlouhodobých, strategických akvizic společností. Účelem případného nabývání účastí na tomto typu společností bude jejich střednědobé a dlouhodobé začlenění a následný rozvoj v rámci Skupiny, 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 Projektové společnosti podnikající v oblasti realitního developmentu**

Projektová společnost, které Emitent plánuje poskytovat financování na základě tohoto Základního prospektu, resp. která již úvěr nebo zápůjčku obdržela nebo obdrží od jiné společnosti ze Skupiny a Emitent je jako pohledávku nabude, realizuje Projekt Ister Tower a tedy podniká v oblasti realitního developmentu na slovenském realitním trhu.



*Foto: vizualizace Projektu Ister Tower*

Projekt Ister Tower představuje development polyfunkčního komplexu budov v centru Bratislavy, konkrétně v katastrálním území Bratislava Staré Město, lokalitě přezdívané „bratislavský downtown“. Souboru objektů dominuje 33 podlažní budova vysoká 103 metrů, na kterou navazují další nemovitosti

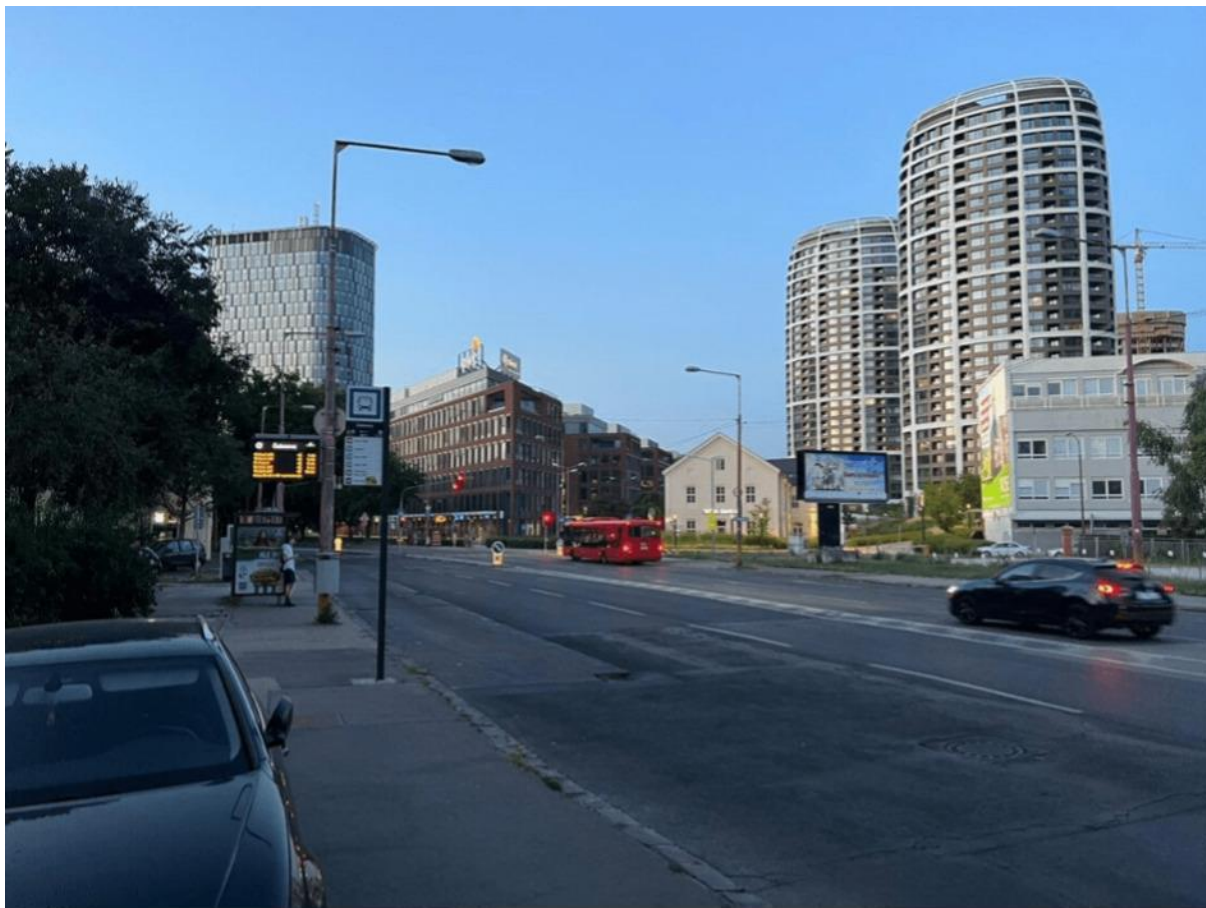
s 478 bytovými jednotkami a cca. 1 000 m<sup>2</sup> komerčních ploch v 10 retailových jednotkách nabízející obchodní a gastronomické vyžití.

V přímém sousedství projektu se nacházejí ikonické budovy Sky Parku navržené světoznámou architektkou Zahou Hadid. Budoucí obyvatelé mohou rovněž těžit z přítomnosti nákupních center Eurovea a Nové Nivy a blízkého nábřeží Dunaje vybízejícího k volnočasovým aktivitám.



*Foto: vizualizace plánovaného Projektu Ister Tower*

Ister Tower nabídne cenově dostupný luxus ve vyhledávané bratislavské lokalitě nadlokálního významu. Projekt dispozičně zahrnuje především menší jednotky 1+kk až 3+kk, tedy dispozice, po nichž panuje největší poptávka a jejichž umístění na trhu tak lze očekávat bez větších obtíží. Horní patra budovy pak budou vyhrazena pro nejnáročnější klientelu a plocha těchto pater náleží větším dispozicím 4+kk a více. Design Ister Tower navrhl architektonický atelier A1 Respect pod vedením Dipl. Ing. arch. Branislava Kalinského, který zároveň navrhoval vedlejší projekt Portum Towers a lokalitu, jejíž genius loci i architektonické aspekty má detailně navnímány a proto bude architektura projektu přirozeně navazovat na stávající nemovitosti.



*Foto: Současný stav lokality*

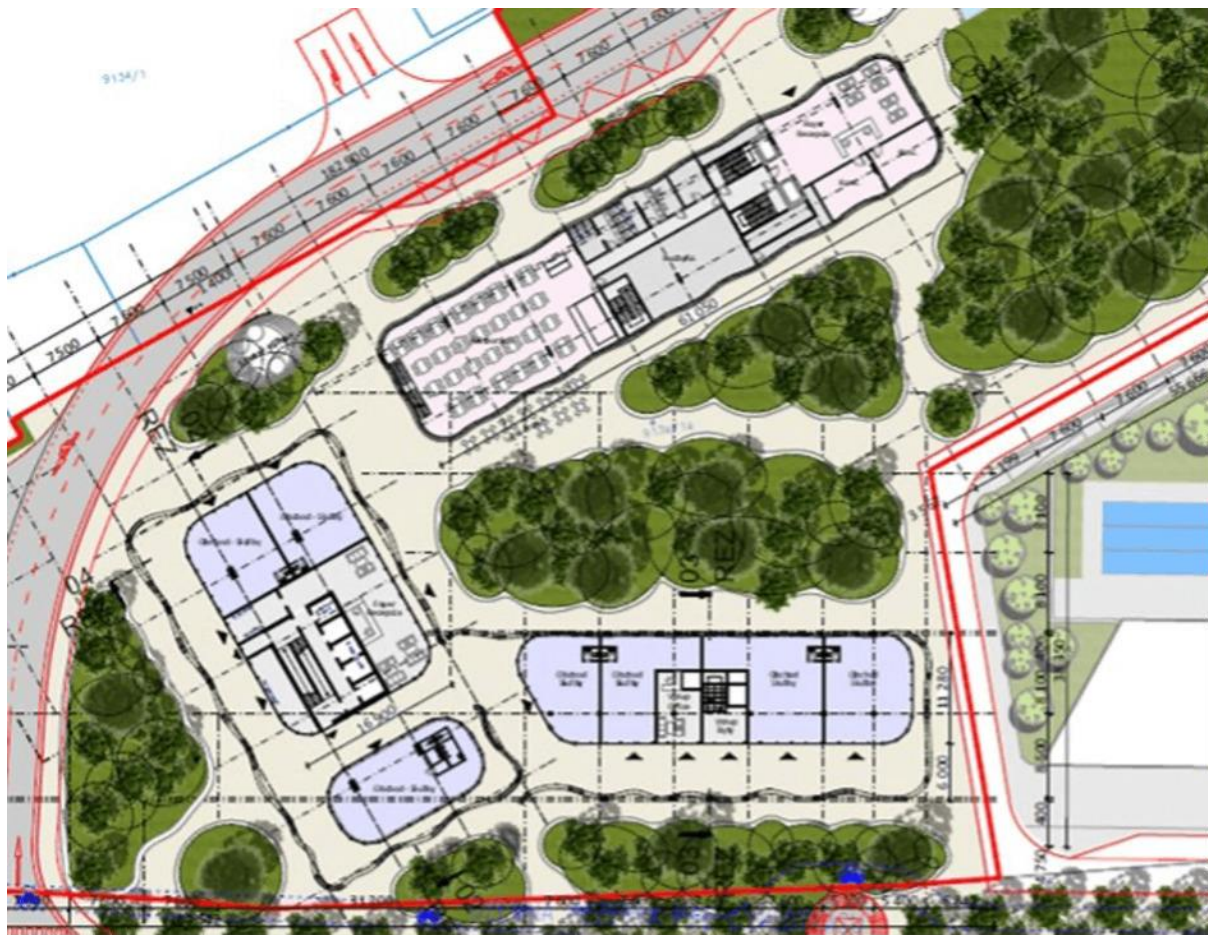
Nemovitostní komplex vznikne na brownfieldu bývalé rafinérie Apollo, která svého času patřila mezi největší producenty ropných produktů v Rakousku-Uhersku. Právomocné územní rozhodnutí ke stavebnímu záměru bylo vydáno v září 2022 a v srpnu 2023 byla podána žádost o stavební povolení, jehož úspěšné získání je předpokládáno v první polovině 2025. Dokončení stavby je předpokládáno v druhé polovině roku 2028. Prodej bytových jednotek v projektu je plánován kontinuálně během celé stavební fáze. Po dokončení a kolaudaci Projektu Ister Tower se dále očekává inkasování prostředků z prodeje bytových jednotek, jejich případný doprodej a vypořádání všech závazků z projektu Projektové společnosti a Emitenta.



*Foto: Současný stav lokality*

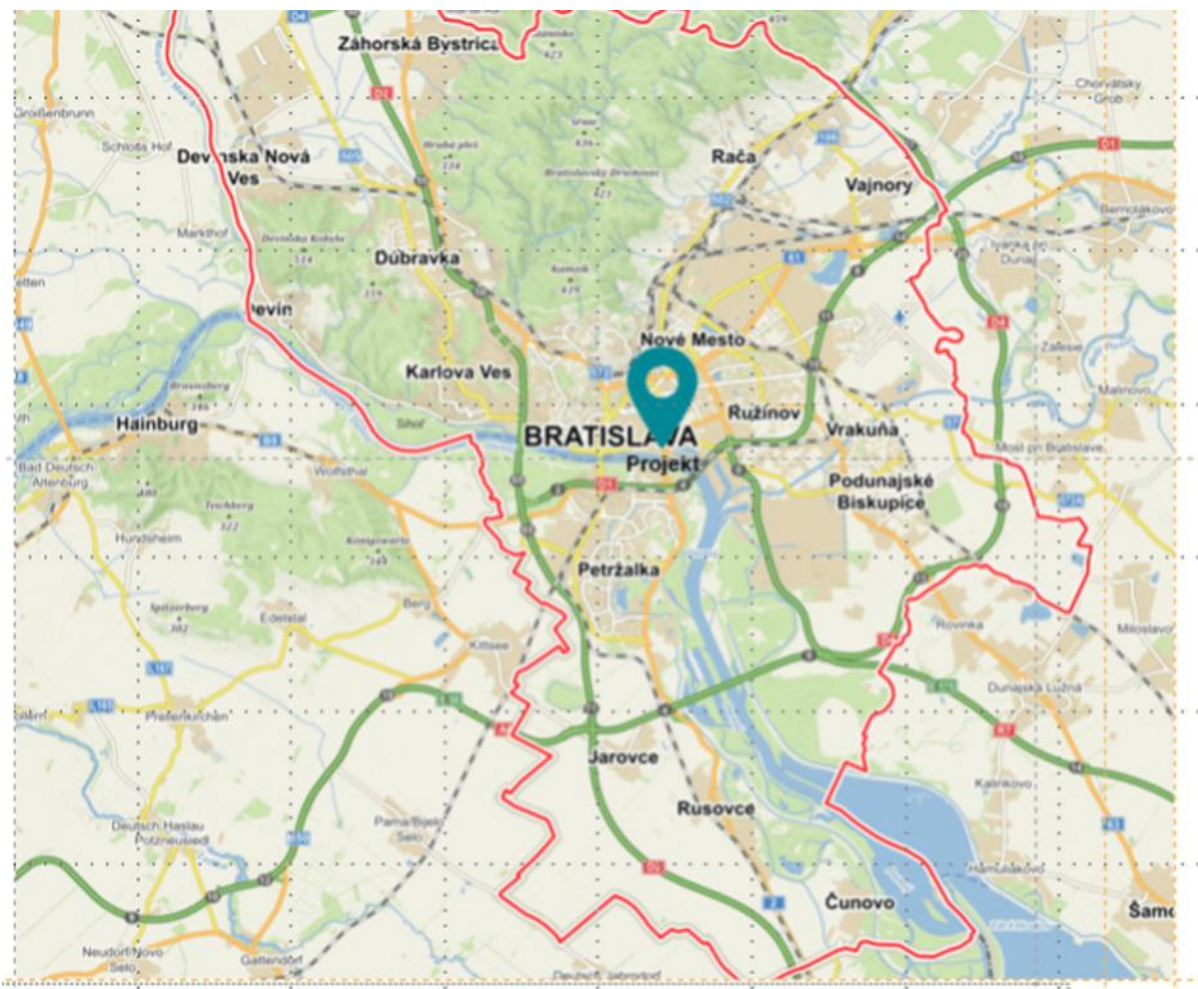


*Foto: Současný stav lokality*



Obrázek: vizualizace plánovaného Projektu Ister Tower

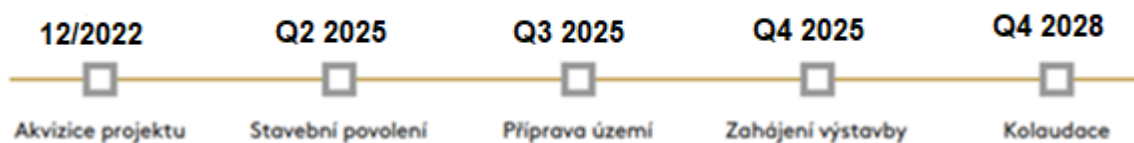
Lokalita, kde se Projekt Ister Tower nachází, nabízí výbornou dopravní dostupnost (na vlak, tramvaj, autobus a na výpadové trasy z města). Nejbližšími stanicemi jsou zastávka autobusu Prístavná a Landererova umístěné přímo u projektu. Slovenské národní divadlo je pouhých 500 m od projektu a lze se k němu dostat do 7 minut pěší chůzí. Umístění projektu dokumentuje i mapový podklad umístěný níže v textu. Ceny bytových jednotek jsou plánovány na úrovni minimálně 6 000 eur (bez DPH) na m<sup>2</sup> užité plochy. Tyto ceny emitent považuje za kompetitivní s projekty obdobného standardu v této lokalitě. Přidanou hodnotou projektu z pohledu urbanistického rovněž je, že celý projekt vzniká na ploše brownfieldu. Celá lokalita tak díky projektu projde revitalizačním procesem, na jehož konci bude kvalitnější místo pro život koncipované jako jeden celek, neboť projekt je plánován tak, že navazuje na již existující zástavbu, například na komplex Portum nebo soubor budov Nivy Tower.



Obrázek: umístění Projektu Ister Tower v Bratislavě

K datu vyhotovení Základního prospektu se počítá s následujícím harmonogramem realizace Projektu Ister Tower:

#### HARMONOGRAM



Celkové předpokládané náklady Projektu Ister Tower jsou cca. 147 mil. EUR (bez DPH). Pokles kalkulovaných nákladů oproti původním očekáváním Emitenta je dán zejména užším intervalem nákladového spreadu, ve kterém se pohybují indikativní nabídky potenciálních generálních dodavatelů, kteří jsou aktuálně soutěženi. Toto je důsledek stabilizace růstu cen stavebních materiálů, v nejednom případě subdodávek také jejich poklesu.

Projekt Ister Tower financován v maximální možné míře a prioritně z bankovního úvěru, dále pak z dluhopisového financování v rámci Emisí Dluhopisů na základě tohoto Základního prospektu, v menší míře i prostřednictvím vybraných externích investorů, dále z výnosů ze stávající nemovitosti/budoucího pronájmu a prostředků z rezervací a předprodejí bytových a nebytových jednotek.

Projektová společnost je společností s ručením omezeným založená podle práva Slovenské republiky. Projektová společnost má dva společníky, kdy Emitent nyní vlastní 50 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Projektové společnosti a zbylých 50 % na hlasovacích právech a základním kapitálu

Projektové společnosti vlastní TGG. TGG není součástí Skupiny, avšak jedná se o obchodního partnera Skupiny a spoluvlastníka Projektové společnosti spolupracující na realizaci Projektu Ister Tower. Další informace a rizika související se spoluprací s TGG jsou uvedena v čl. 2.1.2.2.

Skupina historicky koupila a následně prodala následující rezidenční developerské 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 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. m<sup>2</sup> a celkem 300 parkovacích stání. Projekt má aktuálně pravomocné územní rozhodnutí a získání stavebního povolení je předpokládáno v 1. polovině roku 2025.
- **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 dokončení výstavby a aktuálně stále probíhá prodej jednotlivých domů.
- **Green resort Mladá Boleslav** – Projekt výstavby bytového domu se 105 jednotkami v blízkosti mladoboleslavského 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 společností Heraeus na dvou pozemcích, která byla dokončena ve třetím čtvrtletí roku 2024. Aktuálně 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 489 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 vydáno do konce Q1 2025. Následovat bude výstavba projektu s tím, že kolaudace projektu je naplánována ve třetím čtvrtletí roku 2028. Změna slovenského stavebního zákona, která vedla k personálnímu podstavu, ve spojení s nutností doplnit k podané žádosti o stavební povolení další podklady, vedla k prodloužení schvalovacího procesu oproti původním předpokladům Emitenta.

### 6.7.3 Hlavní trhy

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

#### Trh realit a realitního developmentu:

Hlavním trhem, na kterém Projektová společnost realizuje Projekt Ister Tower, je Slovenská republika. Dalšími trhem, na nichž realizují 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 2024 podle jednotlivých zemí, na nichž jednotlivé společnosti působí.

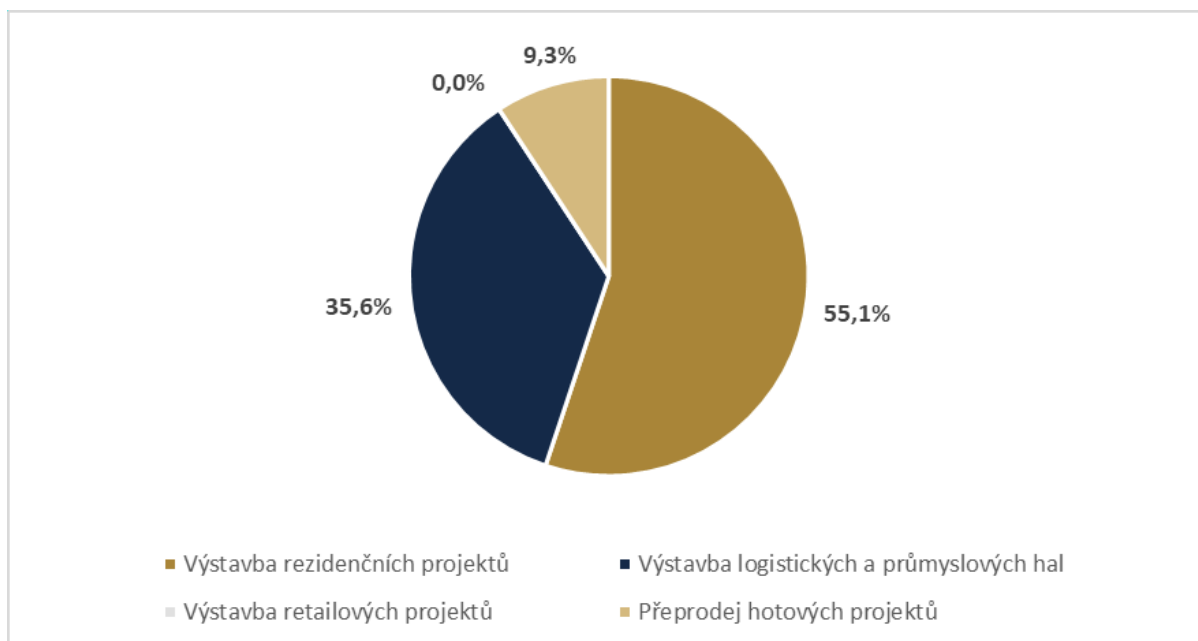
	Realizované činnosti	2024	2023
		Hodnota projektů (mil. Kč)	Hodnota projektů (mil. Kč)
Česká republika	Výstavba rezidenčních projektů	4 336	5 489
	Výstavba logistických a průmyslových hal	378	1 046
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Pře prodej hotových projektů (pře prodej standing assets)	810	0
Polsko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových hal	5 916	5 729
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Pře prodej hotových projektů (pře prodej standing assets)	937	63
Slovensko	Výstavba rezidenčních projektů	6 070	5 967
	Výstavba logistických a průmyslových hal	427	427
	Výstavba retailových projektů	0	17
	Pře prodej hotových projektů (pře prodej standing assets)	0	0
Celkem	Výstavba rezidenčních projektů	10 406	11 456
	Výstavba logistických a průmyslových hal	6 721	7 202
	Výstavba retailových projektů	0	17
	Pře prodej hotových projektů (pře prodej standing assets)	1 747	63

Tabulka: finanční ukazatele realitních projektů za rok 2024

Ve čtvrtém kvartále roku 2024 zahájila Skupina první vlnu prodeje bytů v projektu Rezidence Tři Dvory situovaném v Újezdu u Brna. Koncem roku 2023 byl kolaudován projekt Rezidence Spojovací v Pražských Vysočanech a v polovině roku 2024 došlo k jejímu prodeji. Koncem roku 2024 byla dokončena a předána developovaná výrobní hala společnosti Heraus v Hradci Králové.

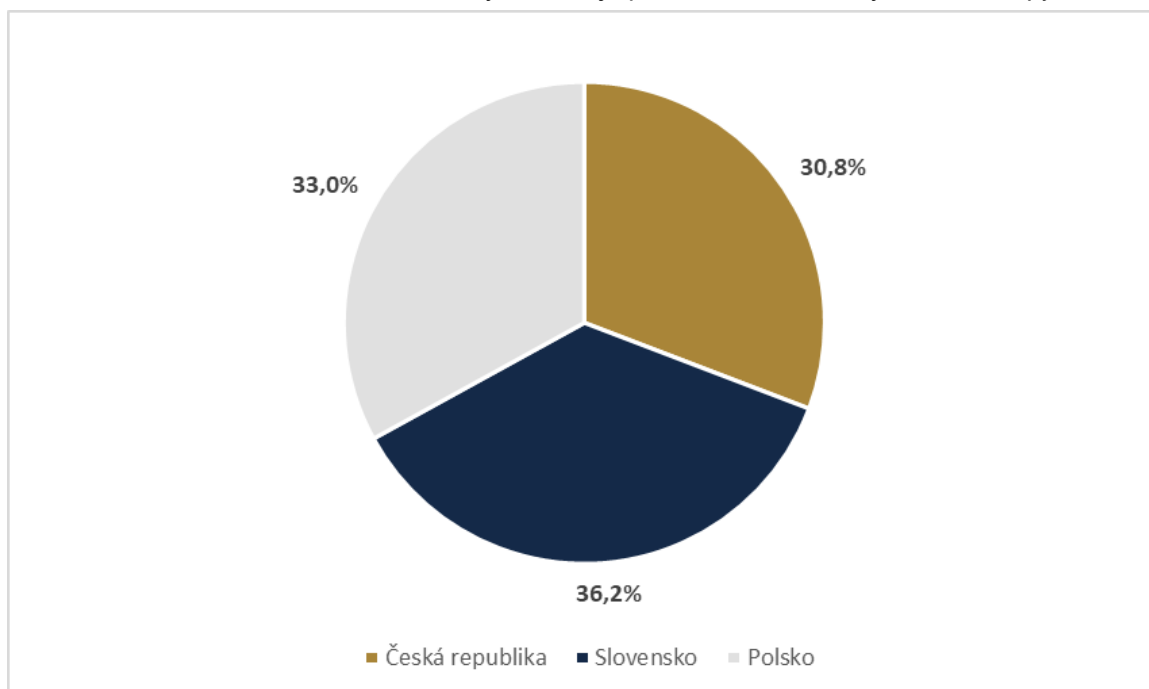
V Polsku v různých fázích výstavby bylo i nadále obohacení dosavadních maloobchodních parků a obchodních center o fastfood (Popeyes). Pořízením budovy Signum Work Station vstoupila Skupina v roce 2024 do segmentu kancelářských budov v Polsku.

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 2025 proinvestovat v realitních projektech přes 2 mld. Kč.



Graf: Rozdělení hodnoty projektů v roce 2024 podle činnosti

Z pohledu regionálního členění se skupině téměř podařilo dodržet strategii vyrovnaného poměru, když 36 % aktivních projektů skupina realizovala na Slovensku, necelých 30 % v ČR a zbytek (33 %) v Polsku. Pro rok 2025 skupina plánuje dále rozvíjet investiční aktivity v zemích, kde je pevně institucionálně ukotvená, zároveň však vyhodnocuje potenciál zemí Jihovýchodní Evropy.



Graf: Regionální rozdělení hodnoty projektů v roce 2024

#### 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 ani Slovenska nevytvořil.

### 6.8 Organizační struktura

#### 6.8.1 Společníci Emitenta

##### 6.8.1.1 Společníci Emitenta

Emitent má dva společníky. Czech Development Fund SICAV, a.s. vlastní podíl o velikosti 90 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta a DRFG Assets a.s. vlastní podíl o velikosti 10 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta.

Emitent je přímo ovládán Czech Development Fund SICAV, a.s. Jediným zakladatelským akcionářem, který vlastní všech 1 000 000 ks zakladatelských akcií Czech Development Fund SICAV, a.s. je DRFG Investment Group a.s., která je současně ovládající osobou Czech Development Fund SICAV, a.s.

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 a společností Vega Capital B.V., evidenční číslo: 69848068, se sídlem Victorieplein 45 4, Amsterdam, Nizozemsko (dále jen „**Vega Capital B.V.**“).

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.

Společnost Vega Capital B.V. 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 B.V.

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 53,50 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 46,50 % na hlasovacích právech a 45,50 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Konečným vlastníkem DRFG Investment Group a.s., Czech Development Fund SICAV, 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.

Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně ani

Czech Development Fund SICAV, a.s. a 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 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 Czech Development Fund SICAV, a.s. a Emitenta, ovládají. Obdobně DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně i Czech Development Fund SICAV, a.s. a Emitenta, neovládají ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family.

DRFG Assets a.s. má pět akcionářů. Pan David Rusňák drží 27,5 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s., pan Roman Řezníček drží 27,5 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s., společnost JC assets, s.r.o., IČO 210 32 262, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 – Karlín, zapsané u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 395939 (dále jen „**JC assets**“) drží 20 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s., společnost HC assets, s.r.o., IČO 210 31 975, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 – Karlín, zapsané u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 395935 (dále jen „**HC assets**“) drží 20 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s. a DRFG Friends & Family drží 5 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s.

Společnost JC assets je přímo vlastněna panem Mgr. Bc. Janem Jelínkem, dat. nar. 1. února 1995, trvale bytem Jenštejská 1778/6, Nové Město, 120 00 Praha 2, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti JC assets.

Společnost HC assets je přímo vlastněna panem Ing. Hanou Cajthamlovou, dat. nar. 31. května 1987, bytem Kačírkova 933/5, Jinonice, 158 00 Praha 5, která vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti HC assets.

#### 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 vlastní podíl pouze na Projektové společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, tj. poskytování a nabývání úvěrů a zápůjček, kterou vykonává v souladu s tímto Základním prospektem a ve prospěch Skupiny, a dále činností Projektové společnosti, která realizuje Projekt Ister Tower.

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 ve Skupině k datu vyhotovení Prospektu je uvedena v diagramu, který tvoří přílohu č. 2 tohoto Prospektu.

#### 6.8.1.4 Finanční údaje Projektové společnosti

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje Projektové společnosti, které bude poskytnuto financování z výtěžku emisí Dluhopisů, resp. refinancování již existujícího externího či vnitroskupinového financování Projektové společnosti nebo Emitenta nebo nabytí pohledávek od společností ze Skupiny z titulu poskytnutých úvěrů nebo zápůjček Projektové společnosti, a to za finanční období roku 2024 a 2023 (účetní období roku 2024 a 2023, v tis. EUR) společně s údaji o předmětu podnikání Projektové společnosti.

Projektová společnost	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2024	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2023	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
Ister II. s.r.o., IČ: 36667862, se sídlem Fándlyho 8, 811 02	Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje	Aktiva celkem	16 253	ne	13 260	ne
		Pasiva celkem	16 253		13 260	

Bratislava - mestská časť Staré Město, Slovensko	jiným obchodníkům (velkoobchod)	Vlastní kapitál	12 907	12 549
		Krátkodobé závazky	2 266	30,8
	Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod)	Dlouhodobé závazky	1 080	680,0
		Obrat	387	11,5
		Výsledek hospodaření za účetní období	358	1,2

#### 6.8.1.5 Společnosti ze Skupiny, u nichž se předpokládá nabytí jejich pohledávky z titulu již poskytnuté zápůjčky nebo úvěru Projektové společnosti

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje Společností, u nichž se předpokládá nabytí jejich pohledávky z titulu již poskytnuté zápůjčky nebo úvěru Projektové společnosti, a to za finanční období roku 2023 a 2022 společně s údaji o předmětu podnikání společnosti ze Skupiny.

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

	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2023	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2022	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Real Estate s.r.o. IČ: 03768775, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno	Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	2 106 275	ano	2 062 074	ano
		Pasiva celkem	2 106 275		2 062 074	
	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Vlastní kapitál	495 436		494 536	
		Krátkodobé závazky	1 028 363		689 135	
		Dlouhodobé závazky	560 203		854 524	
	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona	Obrat	615 211		1 289 519	
		Výsledek hospodaření za účetní období	154 179		356 440	

#### 6.8.2 Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností daného člena Skupiny, zejm. Projektové společnosti, dostát svým dluhům/dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny, zejm. Projektové společnosti, 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 (účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 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 2024, 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 nebo nabývání úvěrů a zápůjček Projektové společnosti. Na Emitenta tudíž mohou působit stejné trendy jako na Projektovou společnost, jíž poskytne financování nebo refinancování.

#### 6.9.2 Trendy na trhu realit a realitního developmentu

##### Obecně

Aktuální měnově-politická situace se do fungování Skupiny promítá hned několika způsoby. Aktuální výše základních úrokových sazeb vytlačuje vyhledávání investičních příležitostí do zemí měnové unie. Zároveň pak Skupina vyvíjí snahu úvěrovou expozici na stávajících aktivech refinancovat z korunové na eurovou. Ochlazení hypotečního trhu pak umocňuje snahy realizovat rezidenční development v zemích s nižšími náklady na pořízení vlastního bydlení, takovým příkladem je právě i Projekt Ister Tower. Očekávané snížení nákladů na financování investičních záměrů pak motivuje Skupinu k oddálení realizací některých projektů, stejně jako k akvizici projektů v raném stádiu, například po obdržení pravomocného územního rozhodnutí, kdy se očekává další, až několikaleté období s relativně nízkými projektovými náklady.

Pro rok 2025 Skupina předpokládá další mírné oživení investiční i hypoteční aktivity v závislosti na vývoji základní úrokové sazby, avšak pro účely finančního a investičního plánování společnosti ze Skupiny Emitenta očekávají pouze omezení snižování základních sazeb, a to až od 2. poloviny roku 2025. Společnosti ze Skupiny Emitenta pohlíží na mírný nárůst hypoteční aktivity spíše konzervativně a v plánech prodeje bytových jednotek volí spíše zdrženlivé scénáře vývoje.

Dosavadní důsledky pandemie COVID-19 společnosti ze Skupiny Emitenta registrovaly zejména v nárůstu poptávky po logistických prostorech a omezených možnostech financování akvizic obchodních center uzavřenou architekturou. Dopad na samotné nájemce byl bezprostředně minimální, avšak vládní kompenzace tlumící dopad restrikcí nepochybně přispěly k růstu cenové hladiny, která se skrze indexace v nájemních smlouvách propíše také do zvýšených nájmů a může pro některé nájemce představovat riziko. Společnosti ze Skupiny Emitenta toto riziko snižují osobním přístupem k ohroženým nájemcům a revizí výše indexovaného nájmu. Přímé dopady pandemie ovšem odezněly a nahradil je postupný vliv inflační krize a zelené politiky Fit for 55. To vede na realitním trhu k prozatím mírnému nárůstu neobsazenosti a menší schopnosti nájemců absorbovat zvýšení nájmu.

Situace na rezidenčním trhu nemovitostí je do značné míry obdobná v ČR i na Slovensku. Dlouhodobě nízká úroveň bytové výstavby přímo ovlivňuje dostupnost bydlení a cenovou hladinu. V posledním roce se pak dramaticky snížila investiční aktivita domácností v návaznosti na nutnost měnové politiky reagovat na vývoj inflace.

Ze všech segmentů nemovitostního trhu je současnou úrovní českých úrokových sazeb nejvíce ovlivněn právě trh rezidenčních nemovitostí, developmentem počínaje, poptávkovou stranou a její koupěschopností konče. Objemy nových obchodů na českém hypotečním trhu dosáhly objemů srovnatelných s rokem 2015, avšak při současné cenové úrovni se jedná o významně menší počet nemovitostí, které jsou zobchodovány.

Českému investičnímu trhu v současné době vládne segment maloobchodních prostor, jejichž investiční objem od počátku roku dosáhl 347 milionů eur<sup>30</sup>. Prozatím se tak nenaplnila očekávání o výrazném propadu tohoto sektoru v důsledku proklamovaných vysokých valuací a investoři využívají možnost na jedné straně realizovat kapitálové zhodnocení, na straně druhé provést akvizice aktiv se stabilním nájemním výnosem. Útlum naopak zaznamenal segment průmyslových prostor, který od počátku roku realizoval pouze 7 transakcí o objemu 203 milionů eur. Velmi volatilním se jeví trh kancelářských prostor. V prvních dvou čtvrtletích roku byl realizován objem investic 216 mil. eur, ve třetím čtvrtletí tento objem klesl na 13 mil. eur.

Slovenský realitní trh byl během prvních třech kvartálů roku 2024.. Na trhu průmyslových hal roste míra neobsazenosti (4,32 %), ačkoliv se stále daří indexovat nájemné. Bratislavské kanceláře pak disponují neobsazeností plných 13 % a na trhu maloobchodních prostor bude otevřeno pouze necelých 50 tis. m<sup>2</sup> nových ploch. Tyto údaje reflektují relativně vlažný zájem zahraničních investorů v kontextu nejistého geopolitického směřování Slovenska.<sup>31</sup>

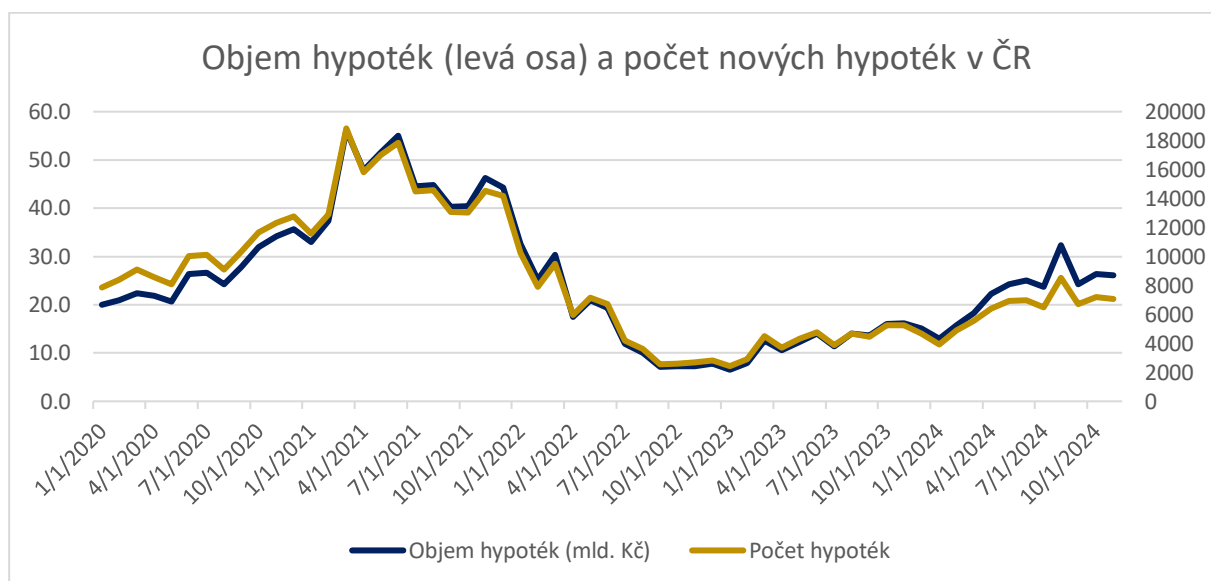
#### Trh rezidenční výstavby

Trh bydlení se jen velmi pozvolna. Od počátku roku do listopadu 2024 bylo poskytnuto asi 251,4 miliard

<sup>30</sup> CBRE Czech Republic Q3 Real Estate Market, dostupné z: <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports>

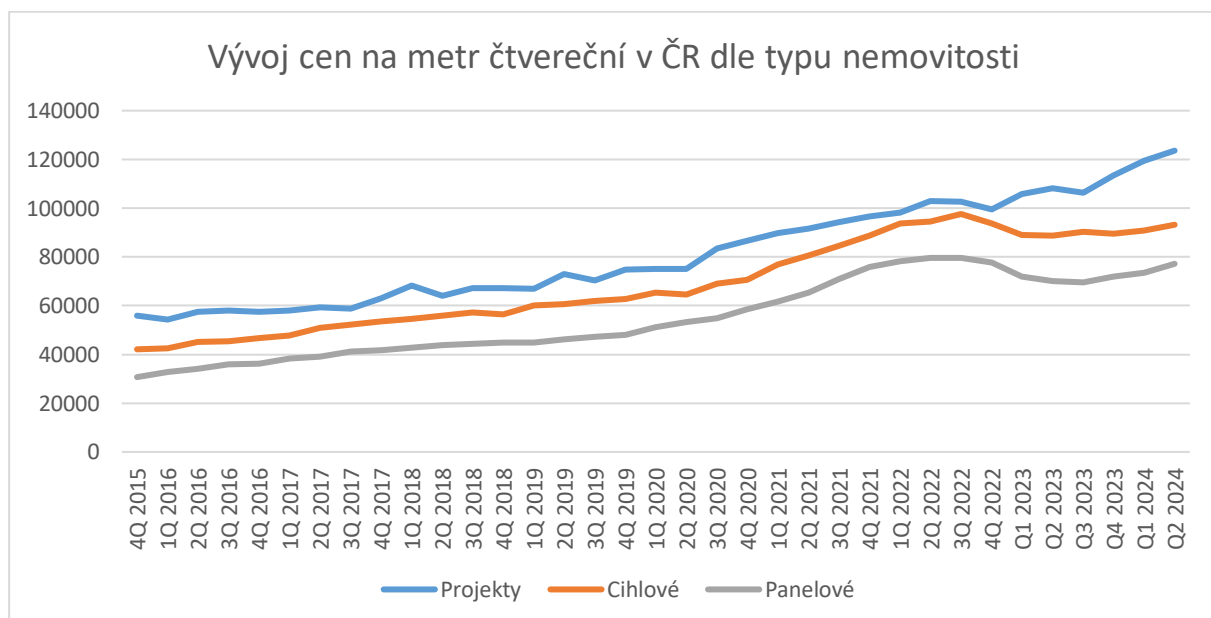
<sup>31</sup> Slovakia Marketbeat,[online], dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-marketbeat>

korun za účelem financování úvěrů na bydlení, což je sice o 86 % více než v roce 2023, ale stále jen polovina objemu % méně realizovaného v roce 2021, kdy ve druhé polovině roku započala měnová restrikce.



Graf: objemy a sazby nových hypotečních úvěrů v ČR<sup>32</sup>

Současný rezidenční trh také vykazuje známky podstatnější cenové divergence novostaveb a starších nemovitostí. Jak dokládají data společnosti Deloitte o transakčních cenách v Praze a krajských městech, po prvotním propadu v roce 2022, kdy se ceny pohybovaly stejným směrem, započalo rozevírání nůžek, které trvá již déle než dvě čtvrtletí.<sup>33</sup>



Zdroj: Deloitte<sup>34</sup>

<sup>32</sup> ČNB, ARAD, dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.STROM\\_SESTAVY?p\\_strid=AAABAA&p\\_sestuid=&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_SESTAVY?p_strid=AAABAA&p_sestuid=&p_lang=CS)

<sup>33</sup> Deloitte Real Index [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

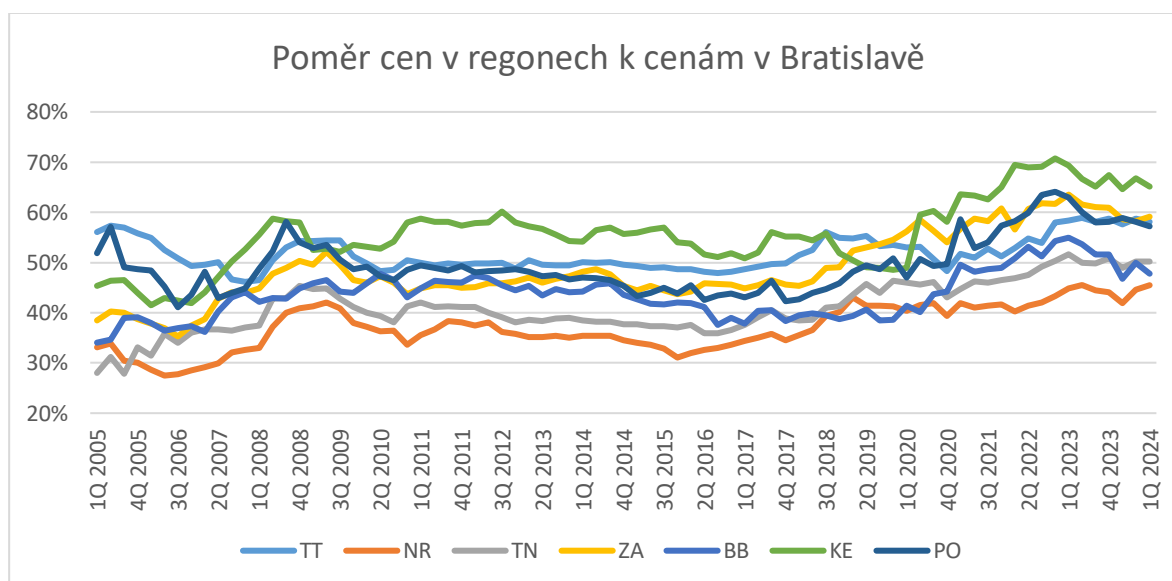
<sup>34</sup> Deloitte Real Index [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

Pominula sice již doba, kdy developeři ve snaze podpořit prodeje, nabízeli příslušenství k bytovým jednotkám zdarma. Vyhnuli se tak sice přímé slevě, jež by se propsala do statistik, reálně ovšem developeři museli přistoupit k zásahu do svých marží. Aktuálně sice rostou jak realizované ceny, tak ceny nabídkové, existuje mezi nimi ovšem rekordně nízký rozptyl, jenž je bezesporu dán skutečností, že při daných úrokových sazbách stále chybí kritická masa poptávky na trhu. Ke konci 2. čtvrtletí 2024 činil tento rozdíl mezi nabízenou a transakční cenou pouze 8,8 %, přičemž průměr od roku 2015 dosahuje více než 15 % .

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.

### Trh bydlení na Slovensku

Absolutní cenová úroveň na jednotlivých regionálních trzích bydlení byla zmíněna již v dřívějších částech tohoto textu. Důležitá je však také interregionální dynamika. Bratislavský kraj jakožto cenový leader čelí předpokladu příliš vysokých cen bydlení a z toho plynoucí větší senzitivity na ochlazení hypoteční aktivity. Na grafu níže lze sledovat „efekt dohánění“ cen v ostatních regionech v poměru k cenám v Bratislavském kraji. Základním zjištěním je fakt, že v uplynulých 18 letech postupně dochází ke konvergenci cen v regionech a v Bratislavském kraji. Z grafu rovněž vyplývá, že nejvyšší dynamiku od počátku sledování vykázal cenový vývoj v Košickém samosprávném kraji. Toto zjištění je přirozené při zohlednění faktu, že Košice jsou regionálním centrem východního Slovenska a tvoří určitý hospodářský protipól právě Bratislavskému kraji. Z hlediska nejvyšší % míry růstu poté stojí za povšimnutí vývoj v Trenčianskom kraji. S pandemií COVID-19 a s ní souvisejícím uvolněním monetární politiky došlo ke skokové konvergenci cen v regionech a Bratislavě, zároveň však tato konvergence v posledních dvou letech nepokračovala a naopak, rozdíl mezi cenami nemovitostí v hlavním městě Slovenska a jeho regionech se opět mírně zvýšil. Větší senzitivitu na růst úrokových sazeb mohou mít regiony s nižšími disponibilními příjmy, kde je poptávka nucena využívat větší finanční páku. To následně může vést k prudšímu dopadu monetární restrikce na ceny nemovitostí. V tomto ohledu naopak bratislavský kraj představuje stabilnější region.

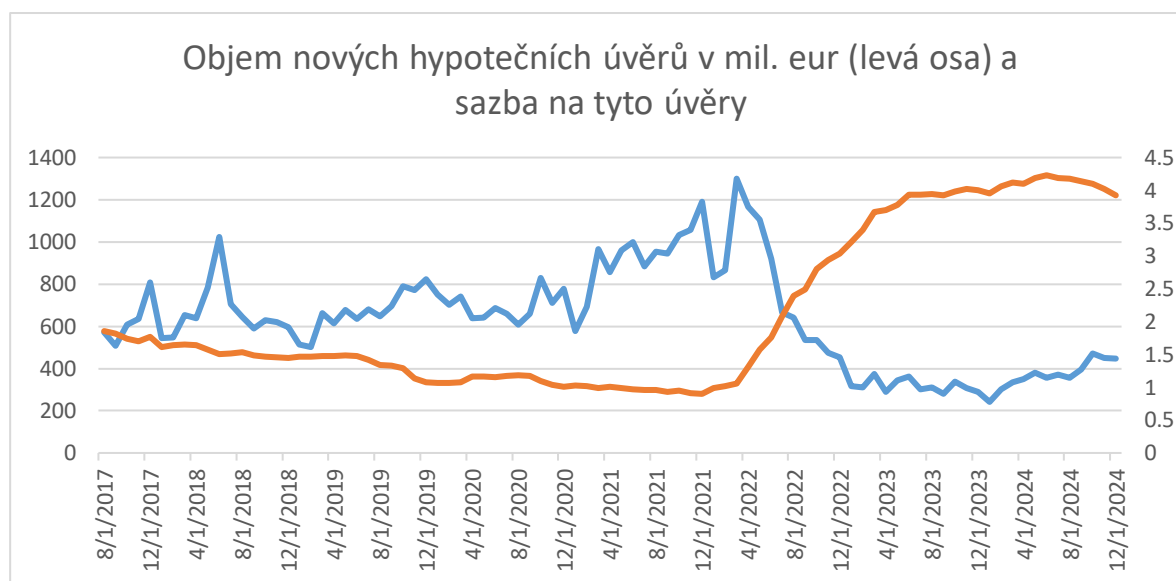


Obrázek: Poměr cen v regionech k cenám bydlení v Bratislavském kraji<sup>35</sup>

Hypoteční trh pak prochází velmi podobným obdobím jako v ČR. Investiční aktivita po úvodním ochlazení na dlouhodobá minima opět mírně vzrůstá. Dochází tak k situaci, kdy jsou kupující ochotni akceptovat nejen vyšší ceny nemovitostí, ale také dražší náklady na financování.

<sup>35</sup> NBS.sk, 2023: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/>





Zdroj: Evropská centrální banka, 2024<sup>36</sup>

Podobně jako v České republice pak tedy poptávková strana zabudovala zvýšenou cenu peněz do svého rozhodování, což dokumentuje objem nových hypotečních úvěrů, jenž začal od počátku roku 2024 trendově opět růst. Další paralelu lze hledat v reakci hypotečních sazeb na změny monetární politiky. Při poklesu sazeb nedochází k ekvivalentnímu snížení sazeb na hypoteční úvěry. Výhledovým problémem tak může být udržení tempa růstu objemů hypotečního financování při stagnující úrokové sazbě.

#### Dopady pandemie COVID-19 na podnikání realitní části Skupiny

Celkově Emitent považuje potenciální negativní dopady COVID-19 jako krátkodobé, omezené vzhledem k charakteristice činnosti realitní části Skupiny a do značné míry již doznívající či v některých případech překonané.

#### **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: Petr Kuběna

Datum narození: 10. března 1962

Adresa: č.p. 44, 696 48 Skalka

Pracovní adresa: Vinařská 460/3, 603 00 Brno

Společnosti v nichž je pan Petr Kuběna členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo

<sup>36</sup> Evropská centrální banka, [online] dostupné z: <https://data.ecb.europa.eu/>

v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	jednatel	----
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	jednatel	----
Rezidence Tři Dvory s.r.o.	038 46 121	jednatel	----
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	jednatel	----
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	jednatel	----
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	jednatel	----
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	jednatel	----
City Life Olomouc Gamma s.r.o.	097 03 667	jednatel	----
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	jednatel	----
CZECH HOME CAPITAL Support, s.r.o.	095 55 196	jednatel	----
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	jednatel	----
CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o.	087 41 999	jednatel	----
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	jednatel	----
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	jednatel	----
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	089 71 536	jednatel	----
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	jednatel	----
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	jednatel	----
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	jednatel	----
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	jednatel	----
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	jednatel	----
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	jednatel	----
Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	jednatel	----
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	jednatel	----
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	jednatel	----
Green Resort Kunětická hora s.r.o.	018 62 481	jednatel	----
DRFG Home s.r.o.	141 00 495	jednatel	----
DRFG inkasní s.r.o.	069 69 097	jednatel	----
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	jednatel	----
DRFG Invest III. s.r.o.	041 76 316	jednatel	----
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	člen správní rady	----
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	člen správní rady	----
DRFG Invest VI. s.r.o.	057 29 530	jednatel	----
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	jednatel	----
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	jednatel	----
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	jednatel	----
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	jednatel	----
DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	jednatel	----
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	jednatel	----
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 221	jednatel	----
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	jednatel	----
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	jednatel	----

DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	jednatel	----
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	jednatel	----
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	jednatel	----
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	jednatel	----
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	jednatel	----
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	jednatel	----
DRFG RE Project 1 s.r.o.	140 99 161	jednatel	----
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	jednatel	----
DRFG RE Project 5 s.r.o.	140 99 918	jednatel	----
DRFG RE Project 6 s.r.o.	141 00 002	jednatel	----
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	jednatel	----
DRFG RE Project 8 s.r.o.	141 00 151	jednatel	----
DRFG RE Project 9 s.r.o.	141 00 193	jednatel	----
DRFG RE Project 10 s.r.o.	141 00 410	jednatel	----
DRFG RE Project 11 s.r.o.	141 00 461	jednatel	----
DRFG RE Project 12 s.r.o.	140 96 226	jednatel	----
DRFG RE Project 13 s.r.o.	140 96 366	jednatel	----
DRFG RE Project 14 s.r.o.	140 96 471	jednatel	----
DRFG RE Project 15 s.r.o.	140 96 749	jednatel	----
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	jednatel	----
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	jednatel	----
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	jednatel	----
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	jednatel	----
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	jednatel	----
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	jednatel	----
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	jednatel	----
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	jednatel	----
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	jednatel	----
DRFG RE Project 26 s.r.o.	108 01 138	jednatel	----
DRFG RE Project 27 s.r.o.	095 66 058	jednatel	----
DRFG RE Project 28 s.r.o.	108 01 197	jednatel	----
DRFG RE Project 29 s.r.o.	095 66 074	jednatel	----
DRFG RE Project 30 s.r.o.	108 00 719	jednatel	----
DRFG RE Project 31 s.r.o.	095 65 965	jednatel	----
DRFG RE Project 32 s.r.o.	117 58 562	jednatel	----
DRFG RE Project 33 s.r.o.	117 58 864	jednatel	----
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	jednatel	----
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	047 44 772	jednatel	----
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	jednatel	----
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	jednatel	----
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	jednatel	----
DRFG Telco s.r.o.	031 05 849	jednatel	----
3dvory s.r.o.	018 62 383	jednatel	----
EFEKTA-IZ s.r.o.	060 84 672	jednatel	----
Finelo s.r.o.	086 29 340	jednatel	----

WH104 s.r.o.	142 24 861	jednatel	----
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	jednatel	----
Suntel Group a.s.	066 51 062	člen představenstva	----
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	jednatel	----

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.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jednatelem dále:

Jméno: Bc. Jan Pelíšek, M.A.

Datum narození: 2. listopadu 1982

Adresa: Zemědělská 1672/12, Černá Pole, 613 00 Brno

Pracovní adresa: Vinařská 460/3, 603 00 Brno

Společnosti v nichž je pan Jan Pelíšek členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
DRFG Home s.r.o.	141 00 495	jednatel	----
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	jednatel	----
3dvory s.r.o.	018 62 383	jednatel	----
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	jednatel	----
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	jednatel	----

Jmenovaný působí v roli revizora nadačního fondu, 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.

#### **6.11.2 Dozorčí rada emitenta**

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu.

#### **6.11.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

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

Vzhledem k tomu, že koneční vlastníci Emitenta jsou zároveň konečnými vlastníky DRFG Investment Group a.s., Czech Development Fund SICAV, a.s. a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák a pan Roman Řezníček jsou členy představenstva DRFG Investment Group a.s., která nepřímo ovládá Emitenta, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie Skupiny nebo společností ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch mateřských společností, 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. Takové změny mohou mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **6.11.4 Výbor pro audit**

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

- sledování postupu sestavování účetní závěrky případně konsolidované účetní závěrky;

- předkládá jednatelem doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví;
- sledování procesu povinného auditu.

#### **6.11.5 Pravidla správy a řízení společnosti**

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

### **6.12 Společníci Emitenta**

#### **6.12.1 Czech Development Fund SICAV, a.s. a DRFG Assets a.s.**

Emitent má dva společníky. Czech Development Fund SICAV, a.s. vlastní podíl o velikosti 90 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta a DRFG Assets a.s. vlastní podíl o velikosti 10 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Emitenta.

Emitent je přímo ovládán Czech Development Fund SICAV, a.s. Jediným zakladatelským akcionářem, který vlastní všech 1 000 000 ks zakladatelských akcií Czech Development Fund SICAV, a.s. je DRFG Investment Group a.s., která je současně ovládající osobou Czech Development Fund SICAV, a.s.

Czech Development Fund SICAV, a.s. kontroluje prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontroluje a schvaluje investice.

Pan David Rusňák drží nepřímo 53,50 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 46,50 % 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 nedorží 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 společníků.

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 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 jsou ve formě účetní závěrky ověřené auditorem (včetně zprávy auditora) do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 7 tohoto Prospektu).

Emitent během své existence nezměnil rozhodný účetní den.

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

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. prosince 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31. prosince 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu za

účetní období končící 31. prosince 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.

### **6.13.3 Ověření finančních údajů**

Historické finanční údaje Emitenta z účetní závěrky za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 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 Projektové společnosti, vyjma stavebního řízení o vydání stavebního povolení na vlastní výstavbu Projektu Ister Tower.

### **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 Doplnující údaje**

### **6.14.1 Základní kapitál**

Základní kapitál činí 20.000 Kč.

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

### **6.14.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta**

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako společnost s ručením omezeným s přijetím zakladatelské listiny dne 21. listopadu 2021 ve formě notářského zápisu sepsaného JUDr. Ivanou Kondrovou, notářkou se sídlem v Hradci Králové, na místě samém v Praze na adrese Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8 pod sp. zn. NZ 492/2021. Emitent byl založen na dobu neurčitou. Emitent je právnickou osobou, jejíž cíle a účely jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek IV zakladatelské listiny. Předmětem podnikání Emitenta je dle zakladatelské listiny (i) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, (ii) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a (iii) Správa vlastního majetku.

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

## **6.15 Významné smlouvy**

Emitent nemá k datu vyhotovení Prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma:

- b) Zástavní smlouva ze dne 16. září 2021 k obchodnímu podílu na Projektové společnosti o velikosti 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ve vlastnictví Emitenta uzavřená společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto přístupujícím zástavním dlužníkem dle dodatku k zástavní smlouvě č. 0044282-0000010 ze dne 22. prosince 2022 k zajištění závazků TGG až do výše 10 500 000 EUR jako dlužníka ve prospěch Prima banky jako zástavního věřitele.
- c) Smlouva o umístování a administraci investičních nástrojů uzavřenou mezi emitentem a společností EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. ze dne 31.5. 2023, která zajišťuje administraci celkem 5 dluhopisových emisí
- d) Rámcová smlouva o zápůjčce ze dne 1. ledna 2023 uzavřená Emitentem jakožto dlužníkem a společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto věřitelem, na základě které byly v roce 2023 poskytnuty Emitentovi zápůjčky v celkové výši 29 798 408 Kč. Poskytnutá zápůjčka je dle smlouvy bezúročná. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky vždy do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky. Tato smlouva byla postoupena společnosti DRFG Assets a.s. a k 31.12. 2024 byl načerpaný rámec 24802 000 Kč.
- e) Smlouva o poskytnutí příplatku ze dne 14. prosince 2022 uzavřená mezi Emitentem jakožto společností a DRFG Real Estate s.r.o. jakožto společníkem, na základě které byl Emitentovi

poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 6 300 tis EUR.

- f) Rámcová smlouva o poskytování zápůjček ze dne 11. září 2023 uzavřená mezi Emitentem jako věřitelem a společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto dlužníkem na základě které byla v roce 2023 poskytnuta zápůjčka ve výši 10 000 000 Kč. Poskytnutá zápůjčka je dle smlouvy úročena 10 % p.a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- g) Smlouva o zápůjčce ze dne 28.5. 2024 s externím investorem, na základě které byla emitentovi poskytnuta zápůjčka ve výši 100 000 EUR. Poskytnutá zápůjčka je dle smlouvy úročena sazbou 6,5 % a dlužník je zavázán vrátit tuto zápůjčku do jednoho roku ode dne poskytnutí.
- h) Rámcová smlouva o úvěru ze dne 26.6. 2024 uzavřená mezi Emitentem jakožto Úvěrovaným a Czech Development Fund SICAV a.s. jakožto Úvěrujícím, na základě které byly v roce 2024 poskytnuty zápůjčky ve výši 81,4 mil. CZK a 200 tis. EUR. Prostředky jsou úročeny 10 % p.a. a splatné jsou 31.12.2029.

Projektová společnost nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma:

- Zástavní smlouva ze dne 10. srpna 2021 k pozemkům určeným na výstavbu Projektu Ister Tower uzavřená Projektovou společností jako zástavním dlužníkem k zajištění závazků TGG jako dlužníka ve prospěch Prima banky jako zástavního věřitele;
- Zástavní smlouva ze dne 10. srpna 2021 k obchodnímu podílu na Projektové společnosti o velikosti 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech uzavřená Matúšem Trajterem jakožto zástavním dlužníkem a tehdejším 100% vlastníkem obchodního podílu Projektové společnosti a Prima Bankou jako zástavním věřitelem;
- Rámcová smlouva o půjčce ze dne 26. dubna 2023 uzavřená Projektovou společností, TGG a Emitentem, na základě které jsou Projektové společnosti poskytovány finanční prostředky od společníků za účelem realizace Projektu Ister Tower; v roce 2023 bylo poskytnuto celkem 680 000 EUR. Poskytnuté peněžní prostředky jsou dle smlouvy poskytnuty bezúročně. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnutou zápůjčku do 31. prosince 2027.

## **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 zprávy Auditora k účetní závěrce za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Zprávy Auditora k účetní závěrce za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem.

### **6.16.2 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](http://www.cnb.cz)
- [www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)
- [www.idnes.cz](http://www.idnes.cz)
- <https://papers.ssrn.com>
- <https://zpravy.aktualne.cz>

- <https://datacube.statistics.sk>
- <https://ec.europa.eu>
- <http://www.ifw-kiel.de/>
- <https://byznys.ihned.cz>
- [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- <https://roklen24.cz>
- [www.cdcp.cz](http://www.cdcp.cz)
- [www.pse.cz](http://www.pse.cz)
- [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)
- [www.cbre.sk](http://www.cbre.sk)
- [www2.deloitte.com](http://www2.deloitte.com)
- <https://nbs.sk>

#### **6.17 Dostupné dokumenty**

Plná znění zakladatelských dokumentů, auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta <https://drfg-reproject7.cz> v sekci „Pro investory“.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta <https://drfg-reproject7.cz> v sekci „Pro investory“.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu, přičemž účetní závěrka za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 zahrnuté do tohoto Základního prospektu odkazem budou dostupné po dobu alespoň 10 let po uveřejnění Základního prospektu.



## 7. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webových stránkách Emitenta <https://drfg-reproject7.cz> v sekci „Zákonné informace“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Informace	Webový odkaz
Účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 4</li> <li>- Rozvaha k 31.12.2023 na str. 5 až 8</li> <li>- Výkaz zisku a ztrát k 31.12.2023 na str. 9 až 10</li> <li>- Příloha k účetní závěrce za rok 2023 na str. 11 až 14</li> <li>- Přehled o peněžních tocích k 31.12.2023 na str. 15 až 16</li> <li>- Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2023 na str. 17 až 18</li> </ul>	<a href="https://drfg-reproject7.cz/wp-content/uploads/2025/03/2023_DRFG-RE-Project-7_ZA-s-OCR-1.pdf">https://drfg-reproject7.cz/wp-content/uploads/2025/03/2023_DRFG-RE-Project-7_ZA-s-OCR-1.pdf</a>
Účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 4</li> <li>- Rozvaha k 31.12.2024 na str. 5 až 8</li> <li>- Výkaz zisku a ztrát k 31.12.2024 na str. 9 až 10</li> <li>- Příloha k účetní závěrce za rok 2024 na str. 11 až 14</li> <li>- Přehled o peněžních tocích k 31.12.2024 na str. 15 až 16</li> <li>- Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2024 na str. 17 až 18</li> </ul>	<a href="https://drfg-reproject7.cz/wp-content/uploads/2025/03/2024_DRFG-RE-Project-7_ZA-s-OCR.pdf">https://drfg-reproject7.cz/wp-content/uploads/2025/03/2024_DRFG-RE-Project-7_ZA-s-OCR.pdf</a>

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v sídle Emitenta.

Části dokumentů, které do tohoto Prospektu zahrnuty nejsou, nepovažuje Emitent za významné, popř. jsou zmíněny v jiné části tohoto Prospektu.

## 8. DEVIZOVÁ REGULACE

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

## 9. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kap. 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 přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

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

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

## 10. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

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

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

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice 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-reproject7.cz> v sekci „Pro investory“.

**ADRESY**

**EMITENT**

**DRFG RE Project 7 s.r.o.**

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

**PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

Fráňa a partneři s.r.o., advokátní kancelář  
Václavské náměstí 832/19,  
Nové Město, 110 00 Praha 1  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

FINCO-AUDIT, spol. s r.o.  
Komenského 63,  
Horní Předměstí, 541 01 Trutnov  
Česká republika

**Příloha č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ DRFG Investment Group a.s. a DRFG Assets a.s. PODÍL K 28.2.2025**

Přehled účasti DRFG Investment Group a.s.:

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 Fiber Infrastructure s.r.o.	199 96 349	95,0%
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 VI. s.r.o.	057 29 530	100,0%
DRFG Investment Fund SICAV a.s.	223 44 608	100,0%
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	100,0%
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	100,0%
DRFG Private Equity a.s.	003 59 184	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 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	75,0%
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%
EnKon AG	CHE-113.940.462	100,0%
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	100,0%
FČKD Management s.r.o.	081 38 982	50,0%
FiberClients s.r.o.	56 624 689	100,0%
FibreNet, s.r.o.	36 747 572	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%
FOND ČESKÝCH KORPORÁTNÍCH DLUHOPISU SICAV, a.s.	085 10 318	zakladatel
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	7,40%
Ister II. s.r.o.	36 667 862	50,00%
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	zakladatel
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	100,0%
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	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	100,0%
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	100,0%
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%
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	70,0%
TriGranit Polska Sp. z o.o.	0000224435	100,0%

Od 28.2.2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám v přehledu účastí DRFG Investment Group a.s.

#### Přehled účasti DRFG Assets a.s.:

Rozsah účasti 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	5,0%
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 Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	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%
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%
INCUDINE Sp. z o.o.	0000974139	10,0%
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	80,0%
Hilliard Sp. z o.o.	00001099379	11,0%
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%
SEVER plus Services, s.r.o.	087 42 146	100,0%
Czech Home Capital Property, s.r.o.	108 01 294	100,0%
Czech Home Capital Asset, s.r.o.	108 01 332	100,0%

Czech Home Capital Support 2, s.r.o.	108 01 251	100,0%
Czech Home Capital Support, s.r.o.	095 55 196	100,0%
R.K. SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	100,00%
BYTY portfólio PRAHA 14, s r.o.	078 19 447	100,00%
BYTY portfólio KAPPA s r.o.	095 66 023	100,00%
BYTY portfólio GAMMA s r.o.	088 72 783	100,00%
BYTY portfólio EPSILON s r.o.	088 22 859	100,00%
HOME CAPITAL Europe, s r.o.	088 99 746	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%
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 28.2.2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám v přehledu účastí DRFG Assets a.s.

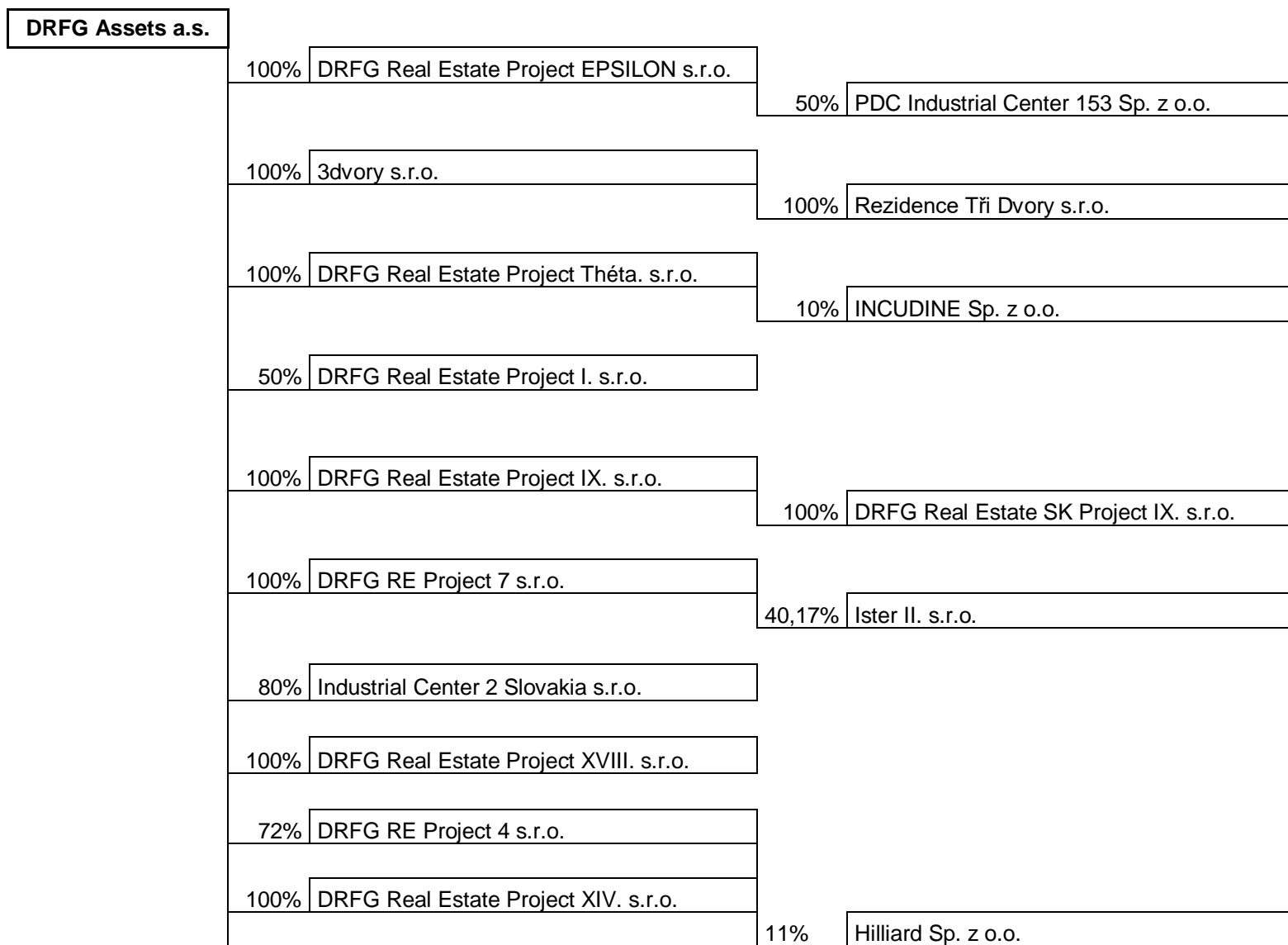
**Příloha č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 28.2.2025**

Níže uvedené zjednodušené grafické znázornění zobrazuje vlastnickou strukturu Emitenta, vybrané části Skupiny na úrovni dílčích mateřských společností dle hlavních odvětví podnikatelské činnosti Skupiny, tedy v oblasti realit a realitního developmentu, telekomunikací, energetiky či administrativní podpory, a jejich dceřiných společností 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 28.2.2025. Od 28.2.2025 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 DRFG Assets a.s.:

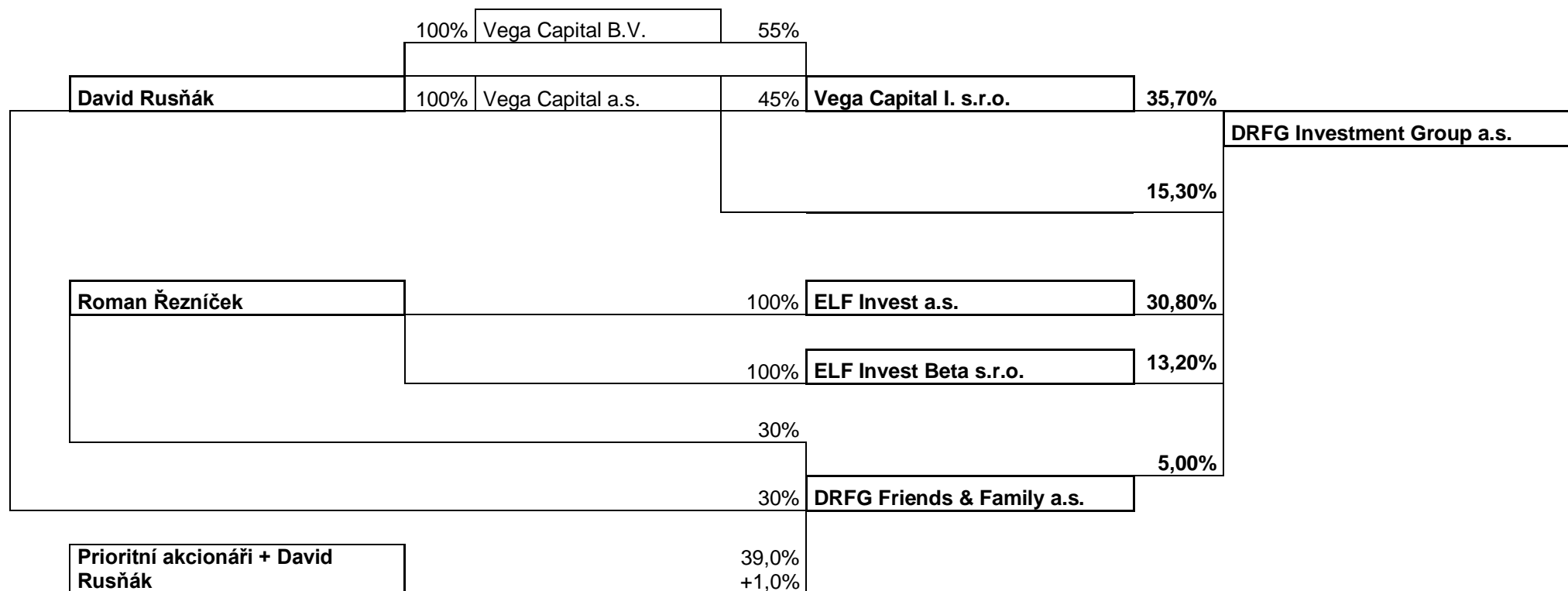
		<b>David Rusňák</b>	27,50%	
		<b>Roman Řezníček</b>	27,50%	
<b>Jan Jelínek</b>	100,00%	<b>JC assets, s.r.o.</b>	20,00%	<b>DRFG Assets a.s.</b>
<b>Hana Cajthamlová</b>	100,00%	<b>HC assets, s.r.o.</b>	20,00%	
<b>Prioritní akcionáři + David Rusňák</b>	39,0% + 1,0%			
<b>David Rusňák</b>	30,00%	<b>DRFG Friends &amp; Family a.s.</b>	5,00%	
<b>Roman Řezníček</b>	30,00%			

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni Přidružené části DRFG Assets:

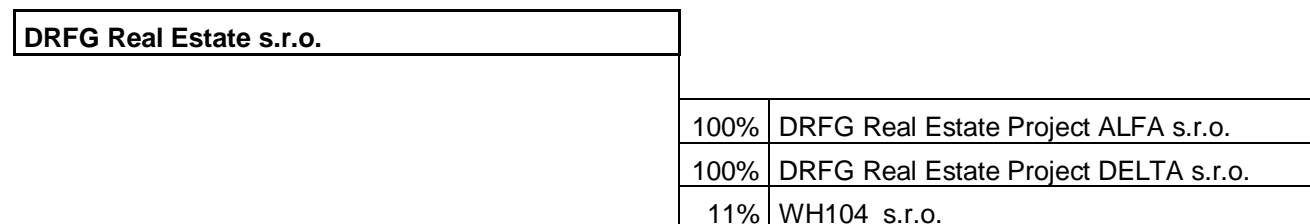


100%	DRFG Assets Finance s.r.o.	
100%	DRFG Assets Investment I. s.r.o.	
100%	DRFG Assets Investment II. s.r.o.	
100%	DRFG Assets Investment III. s.r.o.	
5%	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	
		70% FibreNet, s.r.o.
		100% FiberClients s.r.o.
89%	WH104 s.r.o.	
100%	Czech Home Capital a.s.	

Vlastnická struktura Skupiny na úrovni konečných vlastníků DRFG Investment Group a.s.:



Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG Real Estate 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 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.
70%	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.		
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.	70%	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 Investment Fund SICAV, a.s.:

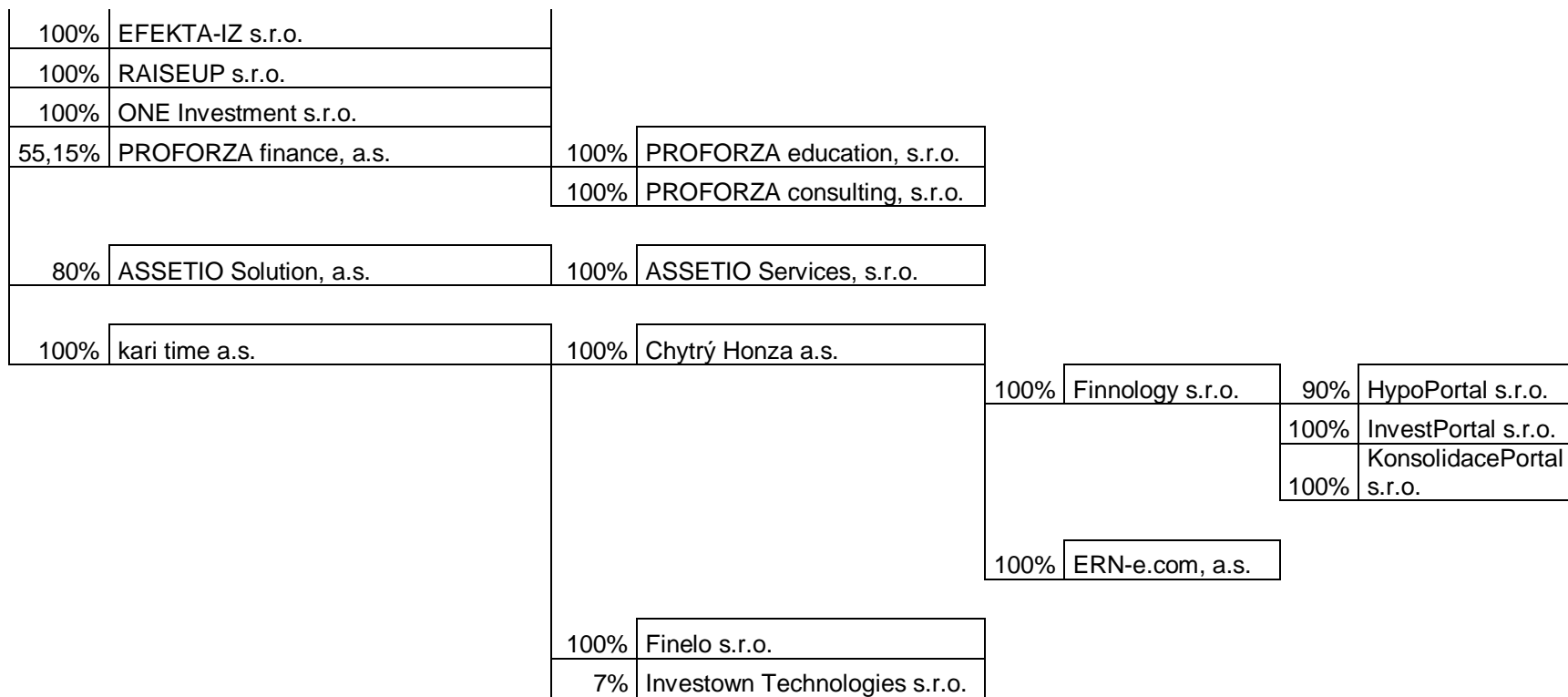
<b>Czech Investment Fund SICAV, a.s.</b>	100%	DRFG Private Equity a.s.	25%	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	100%	FiberClients s.r.o.
					70%	FibreNet, s.r.o.
		DRFG Investment Group a.s.	70%			

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti Czech Development Fund SICAV, a.s.:

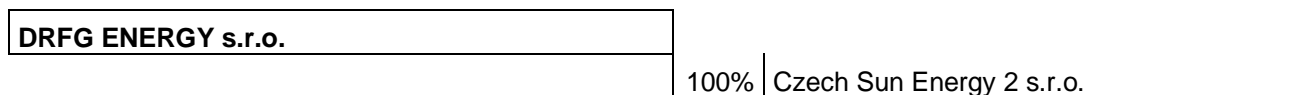
<b>Czech Development Fund SICAV, a.s.</b>	85%	Green Mladá Boleslav s.r.o.			
	70%	City Life Olomouc s.r.o.	100%	City Life Olomouc Alfa s.r.o.	
	100%	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	50%	PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.	
	90%	DRFG RE Project 7 s.r.o.	50%	Ister II. s.r.o.	

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG Finance s.r.o.:

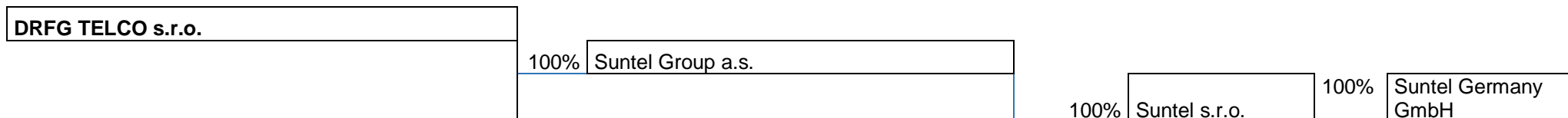
<b>DRFG Finance s.r.o.</b>	80%	ROYAL VISION s.r.o.
	100%	CLEAR investment s.r.o.
	51%	Finest Invest a.s.
	100%	Oxygen Advisory Beta s.r.o.
	100%	Oxygen Advisory s.r.o.



Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG ENERGY s.r.o.:



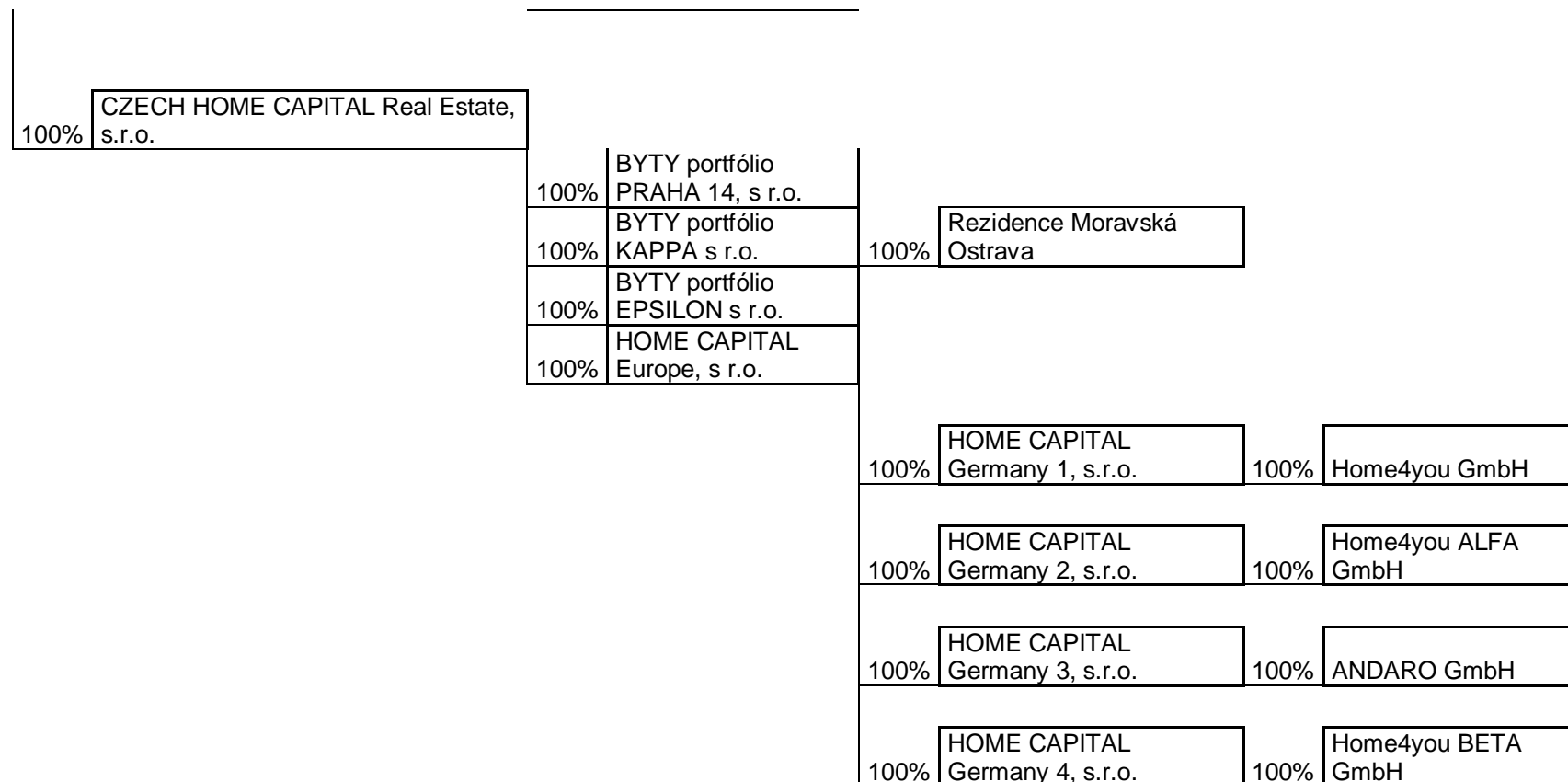
Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG TELCO s.r.o.:



	100%	Suntel Slovakia s.r.o.
	100%	Suntel Switzerland AG
	100%	EnKom AG
	80%	Lukromtel s.r.o.
	70%	TeleDat komunikačné systémy s.r.o.
100%		DRFG Telco Bond 5G a.s.
100%		DRFG TelcoBond Investment s.r.o.

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti Czech Home Capital a.s.:

<b>Czech Home Capital a.s.</b>			
100%	HOME CAPITAL RE GmbH		
100%	CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.		
100%	CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.		
		100%	R.K. SERVIS, spol.s r.o.
100%	Czech Home Capital Services, s.r.o.	100%	SEVER Plus Property, s.ro.
		100%	SEVER Plus Asset, s.r.o.
		100%	SEVER Plus Facility, s.ro.
		100%	SEVER Plus Support, s.ro.



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 ziskového výtěžku ostatním společnostem ve Skupině, které vyjma DRFG Investment Group a.s., DRFG TELCO s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o., Czech Home Capital a.s., 3dvory s.r.o. a Emitenta nevykonávají žádnou jinou podnikatelskou činnost:

DRFG Investment Group a.s.	100%	DRFG Bond Investment 2023 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 2024 s.r.o.	
100%	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	
100%	DRFG TELCO s.r.o.	100% DRFG Telco Bond 5G a.s.
		100% DRFG TelcoBond Investment s.r.o.

<b>DRFG Assets a.s.</b>	100%	Czech Home Capital a.s.
	100%	DRFG RE Project 7 s.r.o. (Emitent)
	100%	3dvory s.r.o.