Czech Home Capital, a.s.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč nebo jejího ekvivalentu v měně EUR

Tento dokument představuje základní prospekt (tento dokument jednotlivě dále jen „**Základní prospekt**“ a společně s Konečnými podmínkami dále též jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané Emitentem, tj. společností **Czech Home Capital, a.s.**, IČO 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697, v rámci Dluhopisového programu, tj. v rámci v pořadí 3. dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2024, na jehož základě je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč nebo její ekvivalent v měně EUR a doba trvání dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci dluhopisového programu, činí 10 let.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, tj. 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, který bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 Zákona o dluhopisech, tj. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi (dále jen **„Doplňující informace“**), tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení 2017/1129. V Doplňku 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.

Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvoří Prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, rozšíří Emitent emisní podmínky příslušné Emise uveřejněné nejpozději k datu emise o Doplňující informace poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů, tak, aby emisní podmínky příslušné Emise spolu s Doplňujícími informacemi tvořily Konečné podmínky. Konečné podmínky budou ve smyslu článku 8 odst. 5 Nařízení 2017/1129 uveřejněny v souladu s podmínkami stanovenými v článku 21 Nařízení 2017/1129 a podány Emitentem k uložení ČNB co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započetím veřejné nabídky Dluhopisů.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu.

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 20. září 2024.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/108793/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00253/CNB/653 ze dne 25. září 2024, které nabylo právní moci dne 27. září 2024. 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.

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu Dluhopisů ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129 pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Základního prospektu. Toto rozhodnutí o schválení nelze chápat jako potvrzení Emitenta ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investor by měl vždy provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

ČNB při schvalování Základního prospektu posuzuje Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, neposuzuje při tom hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu se nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta ani k jeho schopnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos.

Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbyde platnosti dne 27. září 2025. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.

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 Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu článku 2 písm. s) Nařízení 2017/1129. 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 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

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

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

Informace obsažené v podkapitole Zdanění a devizová regulace a kapitole Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi 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 za podmínek jimi stanovených uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti, a to vše v rozsahu, ve kterém mu tak ukládají právní předpisy či ke kterému se zavázal v tomto Základním prospektu.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, resp. Konečné podmínky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty případně uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory". Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta i případná Smlouva s administrátorem.

Informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací případně začleněných do Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí tohoto Základního prospektu.

Pokud není dále uvedeno jinak: všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. 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 ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU 6

2. RIZIKOVÉ FAKTORY 11

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ 31

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY 33

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY 64

6. INFORMACE O EMITENTOVI 79

7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVI 135

8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU 137

9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ 138

10. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM 139

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl býti úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu schváleného statutárním orgánem i jediným společníkem v působnosti valné hromady Emitenta dne 9. září 2024, dále rovněž ve spojení s příslušným Doplňkem dluhopisového programu k ní se vztahujícím.

V této kapitole „*OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU*“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

Emitent: Czech Home Capital, a.s.

Emitent je obchodní společností založenou s hlavní činností v podobě Klíčové činnosti, tj. držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, Akviziční činnosti, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, zejména pak v oblasti rozvoje rezidenčních projektů.

Popis nabídkového programu: Dluhopisový program

Částka a doba trvání nabídkového programu: Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč, nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let.

Upisování Dluhopisů: Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou zpravidla pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů či budou investoři vyzváni k podání nabídky ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán dle příslušných smluvních ujednání mezi investorem a Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem.

Přijetí k obchodování a způsob obchodování: Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

Vydání v tranších: Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící

příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, popř. Dodatečné emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

Druh a třída cenných papírů: Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací.

Podoba Dluhopisů: Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy), u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent.

Forma Dluhopisů: Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

Měna Dluhopisů: Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.

Status Dluhopisů: Dluhopisy budou vydávány jako podřízené nebo nepodřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

Zajištění Dluhopisů: Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny, a to ani ručením kterékoliv osoby. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů ve společnostech ze Skupiny.

Převoditelnost Dluhopisů: Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

Některá práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení: Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy bude dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy bude též spojeno právo Vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na Schůzi v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.

Nepodřízené Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Podřízené Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. U těchto Dluhopisů bude dluh odpovídající právu na splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů a i jiným právům s těmito Dluhopisy spojeným uspokojen až po uspokojení všech ostatních dluhů Emitenta, s výjimkou dluhů, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Dluhy z takových Dluhopisů se uspokojují až po uspokojení všech jim nadřízených dluhů, a ve vztahu k jakýmkoliv jiným dluhům Emitenta podřízeným podle § 34 Zákona o dluhopisech, podle jiného právního předpisu nebo obdobným způsobem podle práva cizího státu se uspokojují poměrně.

Předkupní či výměnná práva: S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů: Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů: Jednorázově

Splatnost Dluhopisů: Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší 1 roku.

Předčasné splacení Dluhopisů: Bude-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 Emisních podmínek nejdříve 60 dní a nejpozději 45 dní před Dnem předčasné splatnosti (nebo v

takových kratších či delších lhůtách uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu). V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 Emisních podmínek.

Odkoupení Dluhopisů: Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové podmínky stanoveny). Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.

Úrok: Dluhopisy budou úročeny. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou navázanou na Referenční sazbu PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate) či EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate). Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

Hodnocení: Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Dluhopisy budou vydávány s ratingem či bez ratingu. Emitent upozorňuje, že ani případný rating udělený Emitentovi nebo Dluhopisům nemusí odrážet potenciální dopad všech rizik souvisejících s Emitentem na Dluhopisy. Udělení ratingu není v žádném ohledu doporučením ke koupi, prodeji nebo vlastnění Dluhopisů a může být příslušnou ratingovou agenturou kdykoliv pozastaveno, sníženo či odvoláno. Ratingové hodnocení je založeno na posouzení finanční situace Emitenta a je názorem ratingové agentury. Ratingové hodnocení se může změnit, může být revidováno či úplně zrušeno, změna v ratingovém hodnocení se může negativně / pozitivně projevit v hodnotě Dluhopisů.

Zákonnost koupě Dluhopisů: Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, 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.

Rozhodné právo: Právo České republiky.

Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky.

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 podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejvýznamnějších po nejméně významné. Jako první jsou tak v každé kategorii uvedeny rizikové faktory, které jsou považovány za nejvýznamnější podle posouzení Emitenta na základě pravděpodobnosti jejich naplnění a očekávaného rozsahu jejich negativních důsledků.

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

V této kapitole „*RIZIKOVÉ FAKTORY*“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a spojené s podnikáním Emitenta

Emitent je součástí Skupiny DRFG, přičemž mateřskou společností Skupiny DRFG je společnost DRFG Investment Group a.s., IČO 199 77 255, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (dále také **„DRFG Investment Group a.s.“**). DRFG Investment Group a.s. zastřešuje podnikání skupiny v oblasti realit a realitního developmentu, energetiky, administrativní podpory a podnikání v odvětví telekomunikací. Další část Skupiny DRFG je tvořena společností DRFG Assets a.s., IČO 118 96 272, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (dále jen „**DRFG Assets a.s.**“) a dceřinými společnostmi, které se zabývají realizací vybraných projektů Skupiny DRFG v oblasti realit a realitního developmentu (dále jen „**Část Assets**“).

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

2.1.1 Rizika související s příslušností Emitenta ke Skupině

2.1.1.1 Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Emitent je z výše uvedeného důvodu nepřímo vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, protože je subholdingovou společností v rámci Skupiny DRFG, a tudíž je významně závislý na platbách od Dceřiných společností nebo na prodeji svých majetkových účastí v Dceřiných společnostech. Ačkoli tak Skupina může mít na konsolidovaném základě dostatečné zdroje ke splnění svých závazků, Dceřiné

společnosti nemusí být schopny provést nezbytné platby Emitentovi, tak aby Emitent mohl řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent je toho názoru, že případná závislost na jiných členech Skupiny DRFG než právě na Emitentových Dceřiných společnostech pro něj nepředstavuje žádné významnější riziko, neb před nedávnou akvizicí do Skupiny DRFG operoval jako samostatně stojící jednotka a tento status si ponechá i nadále, a současně z prostředků z Dluhopisů nebude financovat jiné členy Skupiny DRFG nežli právě své Dceřiné společnosti, byť výjimečně může dojít k situaci, kdy poskytne z prostředků nepocházejících z Dluhopisů financování některému z dalších členů Skupiny DRFG.

2.1.2 Rizika související s obchodní a provozní činností Emitenta

2.1.2.1 **Riziko vývoje ceny nemovitostí**

Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Emitenta. Emitenta nejvíce ovlivňuje vývoj ceny bytů v České republice, kde Emitent primárně působí. Sekundárně Emitent investuje ve Spolkové republice Německo, konkrétně ve Spolkové zemi Sasko, v městských aglomeracích Drážďany, Lipsko a Chemnitz, kde vlastní a pronajímá 350 bytových jednotek.

V letech 2022–2013 se v České republice dokončilo méně bytů než v předcházejících deseti letech (2012–2003). Ačkoliv se v roce 2022 dokončil nejvyšší počet bytů od roku 2007, tak stále platí, že bytová výstavba je v posledních deseti letech nižší, než tomu bylo v deseti předcházejících letech.

Po rok a půl trvajícím období stabilní vysoké základní úrokových sazeb přistoupila ČNB na konci roku 2023 k postupnému snižování sazeb, od kterých se nepřímo odvíjí také náklady na financování nemovitostních transakcí. Dle zveřejněných zpráv o měnové politice ovšem bude také během roku 2024 a části roku 2025 úroková míra nad rovnovážnou tržní úrokovou mírou, což má na ceny nemovitostí tlumící dopad, zejména pak na trh s nemovitostmi sekundárními.

Obecně se dá konstatovat, že pod největším tlakem na pokles cen nemovitostí jsou nemovitosti závislé na kupcích financující své nákupy hypotečními úvěry a zároveň se jedná o nemovitosti, které měly vysokou míru tzv. *goodwillu*. Tento *goodwill* představuje rozdíl mezi původní cenou nemovitosti a součtem hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Obecně platí, že vyšší hodnota *goodwillu* představuje vyšší riziko poklesu ceny rezidenčních nemovitostí. Emitentovo portfolio se skládá z různých typů rezidenčních nemovitostí, které v různých měrách podléhají tomuto riziku. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Hodnota aktiv v účetních výkazech je vykázána v pořizovacích cenách, které jsou v porovnání s odhadní tržní cenou nemovitostí nižší.

2.1.2.2 **Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost**

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. typicky bytových jednotek v residenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. typicky bytových jednotek v residenčních projektech či okrajově nebytových komerčních prostor zřízených v rámci residenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců. V případě nemovitostí určených k pronájmu největší riziko spatřuje Emitent v poklesu ochoty a možností regionálních zaměstnavatelů zvyšovat mzdy přímo úměrně růstu inflace, což by přímo ovlivnilo vůli nájemců hradit nájemné. V současné době

se sice toto riziko jeví jako marginální, vzhledem k tomu, že sama ČNB se ve scénářích vývoje ekonomiky obává naopak příliš rychlého růstu mezd nad rámec produktivity, což by prodloužilo trvání setrvale vyšší inflace v ekonomice, avšak Emitent není schopen tyto makroekonomické faktory nikterak ovlivnit.

Emitent proto k mitigaci rizika v minulosti zvolil strategii investic v regionech, kde na střední (mediánovou) výši nájemného postačuje 40-60% středního příjmu podle Českého statistického úřadu (dále jen „**ČSÚ**“) (všechna data jsou za první čtvrtletí roku 2023).

Prudký nárůst inflace v roce 2022 a zdražení cen základních nákladových položek domácích rozpočtů se přitom nejvíce dotkly domácností, které měly díky nákladům na bydlení napjatý rozpočet.

V regionech, kde je nižší poptávka po nájemním bydlení Emitent úzce spolupracuje ze státními nebo soukromými organizacemi, které dopomáhají k získání dostupného bydlení, aby riziko neobsazenosti snížil. Ministerstvo Práce a sociálních věcí ČR také rozvolnilo pravidla pro nárokovost příspěvku na bydlení, čímž se dále snížily nákladové tlaky na rozpočty domácností.

V případě nemovitostí určených k pronájmu největší riziko spatřuje Emitent v poklesu ochoty a možností regionálních zaměstnavatelů zvyšovat mzdy přímo úměrně růstu inflace, což by přímo ovlivnilo vůli nájemců hradit nájemné.

V případě nemovitostí určených k prodeji Emitent připomíná, že působí v segmentu rezidenčních secondhandových nemovitostí. Zde se prodej realizuje po jednotlivých bytových jednotkách, nebo jako celek zejména institucionálním investorům.

Je pravdou, že nemovitostní trh rezidenčních novostaveb v průběhu roku 2022 díky růstu úrokových sazeb a snížením dostupnosti hypoték ochladl, nicméně Emitent v segmentu starších rezidenčních nemovitostí pokles či jen stagnaci reálně nezaznamenal.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu:

(i) rezidenční nemovitosti v portfoliu Skupiny, které členové Skupiny vlastní či spoluvlastní za účelem jejich pronájmu, tvoří 97,4 % podlahové plochy celkových nemovitostí v portfoliu Skupiny; a

(ii) obsazenost nemovitostí v portfoliu Skupiny, které členové Skupiny vlastní či spoluvlastní za účelem jejich pronájmu, nájemci, činí v průměru 77,9 % podlahové plochy všech nemovitostí ve Skupině.

2.1.2.3 **Riziko spojené s nižší valuací nemovitostí v portfoliu Skupiny**

Momentálně se ekonomika ČR potýká s vysokou mírou úrokových sazeb, což má za následek nižší poptávku po hypotečních úvěrech.

Nižší poptávka po úvěrech může vyvolat pokles cen rezidenčních nemovitostí, což by se mohlo negativně projevit ve valuaci nemovitostí v portfoliu Skupiny tak, že valuace takových nemovitostí bude nižší, než Emitent předpokládá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

V roce 2020 a 2021 ceny nemovitostí extrémně stouply. Od přelomu prvního a druhého kvartálu roku 2022 se však tempo růstu cen zastavilo a v některých lokalitách ceny (převážně na sekundárním trhu) začaly mírně klesat. Tento pokles situaci na trhu jen mírně koriguje a cenová hladina se spíše stabilizovala, než že by odepsala růst covidového období. Růst cen nemovitostí v letech 2020 a 2021 vykázaly všechny kraje ČR s podobnou dynamikou, ovšem současná korekce se v jednotlivých krajích

vyvíjí s různými odchylkami. Začátkem roku 2023 však pokles cen zpomalil, což může znamenat nadcházející stagnaci trhu, či adaptaci poptávky na současné podmínky financování a určité zotavení investiční aktivity.

Valuace nemovitostních portfolií Emitenta provedená ke stavu k 31.12.2022 zaznamenala stále mírný nárůst oproti valuaci k 31.12.2021. Valuace nemovitostních portfolií Emitenta provedená ke stavu k 31.12.2023 zaznamenala mírný nárůst oproti valuaci k 31.12.2022. Nicméně tento růst zůstal výrazně pod inflací roku 2023. Emitent v souvislosti se stabilizací trhu nepředpokládá výrazný pohyb ocenění oběma směry.

Nižší valuace nemovitostí v portfoliu Skupiny přitom může vyvolat stav, kdy příslušná nemovitost či Dceřiná společnost ji vlastnící budou prodány za nižší cenu, než se kterou Emitent ve svých plánech kalkuloval, a tedy Emitent dosáhne nižšího zisku či zhodnocení, nežli předpokládal. To může mít vliv jednak na objem likvidních prostředků Emitenta, ze kterého bude moci uspokojovat své závazky, včetně závazků z Dluhopisů, jednak na objem finančních prostředků použitelných pro budoucí investiční činnost.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.4 **Riziko úrokové sazby**

Riziko úrokové sazby se vztahuje především k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba. Mohlo by se jednat například o bankovní úvěry, emitované dluhopisy (k datu vyhotovení Základního prospektu však Emitent nevydal žádné dluhopisy, které by byly úročeny variabilní úrokovou sazbou) nebo dluhy z leasingů. Financování bankovními úvěry může v případě růstu úrokových sazeb způsobit Emitentovi zvýšené potíže se splácením finančních závazků.

Emitent v této souvislosti musí konstatovat, že financování bankovními úvěry, u kterých byla sjednána pohyblivá úroková sazba, v důsledku vysokého růstu úrokových sazeb již reálně způsobuje Skupině k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zvýšené potíže se splácením jejích finančních závazků a rozvoji akviziční činnosti, kdy případné další navyšování úrokových sazeb může dále negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

Vývoj vážené průměrné efektivní úrokové sazby u závazků skupiny

Druh závazku	**2021**	**2022**	**2023**
Cizí zdroje CELKEM	3,1%	4,7%	5,3%
Úvěry s pohyblivou sazbou[1]	2,1%	5,8%	8,3%

Emitent uvádí, že jakkoliv samotný Emitent neměl k 31.12.2023 a nemá ani k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu sjednány žádné takové bankovní úvěry, u Dceřiných společností je situace odlišná. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu měly Dceřiné společnosti konkrétně uzavřeny smlouvy na následující bankovní úvěry úročené pohyblivou úrokovou sazbou:

[1] cca 25 % objemu všech cizích zdrojů

Obchodní firma úvěrované Dceřiné společnosti	Výše poskytnutého úvěru	Datum čerpání úvěru	Datum splatnosti	Úrok	Zůstatek úvěru k datu vyhotovení Základního prospektu
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	70 000 000 Kč	27.08.2021	01.07.2026	3M PRIBOR +2,2%	64.465.220Kč
BYTY portfolio GAMMA, s.r.o.	130 000 000 Kč	31.03.2021	28.02.2026	1M PRIBOR +1,8%	116.720.770Kč
BYTY portfolio OSTRAVA I, s.r.o.	135 000 000 Kč	08.12.2021	30.11.2026	1M PRIBOR +1,7%	134.802.957Kč
Home4You ALFA GmBH	1 100 000 EUR	28.03.2022	31.03.2032	3M EURIBOR, min. 1,8%	1.022.249EUR

Růst úrokových sazeb se do podnikání Emitenta projevuje výrazně negativně tím, že dochází ke zdražení nákladů na cizí zdroje Emitenta, a to díky tomu, že je nucen platit vyšší úrokové náklady bankovním institucím nebo že bude nucen vydávat dluhopisy s vyšší úrokovou sazbou. Hlavní riziko Emitenta z pohledu úrokových sazeb spočívá v tom, že by současná situace vysoké hladiny úrokových sazeb (2T repo sazba 4,50 %) přetrvávala delší dobu. To by znamenalo pro Emitenta:

(i) nadále sníženou likviditu nemovitého majetku v důsledku přetrvávajícího nezájmu o hypoteční financování ze strany koncových spotřebitelů;

(ii) zvýšené finanční náklady Emitenta; a

(iii) tlak na nižší hodnotu valuace nemovitého majetku Emitenta.

V důsledku přetrvávající situace vysokých úrokových sazeb může být pozice Emitenta natolik oslabena, že se zhorší jeho provozní, investiční i finanční cashflow. To by mohlo vést k tomu, že Emitent nebude schopen řádně plnit své závazky vůči věřitelům, včetně investorů do Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu čelí Emitent a celá Skupina obtížím s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, nutnosti získat zdroje na refinancování v blízké budoucnosti splatných dluhů Emitenta a Dceřiných společností, lze předpokládat, že prostředky získané z Emisí Dluhopisů budou minimálně v nejbližší době používány primárně právě na refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností.

Případné další navyšování úrokových sazeb (způsobené například vnějšími ekonomickými šoky) může dále negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

Všechny tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů

2.1.2.5 **Riziko včas nerealizovaného exitu projektů**

Návrat finančních prostředků Vlastníkům Dluhopisů je do značné míry závislý na schopnosti Emitenta včas prodat soubory nemovitostí, které budou přímo či nepřímo vlastněny či spoluvlastněny Dceřinými společnostmi. V současné době Emitent při prodejích svého nemovitého majetku čelí ochlazené poptávce dané současnou úrovní úrokových sazeb. Tudíž se Emitent může dostat do situace, že tím bude ohrožena jeho schopnost včas zaplatit dluhopisové závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. V případě Emitenta dosud nenastal problém v plánovaném exitu projektu.

2.1.2.6 **Riziko změny bankovní úvěrové politiky v České republice**

Emitenta může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb, rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. Takovými změnami může být:

(i) zvýšení požadavku na hodnotu zástavy vůči bankovnímu úvěru, ukazatel LTV *(loan to value*) pod 70 %;

(ii) zvýšení požadavku na hodnotu vybíraného nájmu vůči výši bankovní splátky, ukazatel DSCR (*debt service coverage ratio)* větší než 1,2;

(iii) snížení doby splácení bankovního úvěru, maximálně 30 let;

(iv) zvýšení požadavku na hodnotu rezervního účtu DSRA (*debt service reserve account*), který slouží jako zajištění bankovních pohledávek vůči Emitentovi, zpravidla odpovídající periodicitě bankovních splátek; a

(v) vyloučení z možností financování bankovním úvěrem některého typu nemovitostí.

Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Emitent se projevily ve zvýšených nákladech na provozní i akviziční kapitál Emitenta a zhoršily tak finanční cashflow Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Současné kroky ČNB však do určité míry indikují snahu subjektům pohybujícím se na trhu bydlení situaci dále nekomplikovat. V nedávné době rozvolněná makroobezřetnostní opatření pro retailové klienty reflektují záměr oživit investiční aktivitu a orgán dohledu v současnosti ani nedávné minulosti nedeklaroval záměr zpřísnit regulaci úvěrování. Historicky dobré ukazatele rizikové expozice úvěrujících institucí (IRB rizikové váhy (zkratka „IRB“ představuje Internal –Ratings Based přístup úvěrujících institucí znamenající použití jejich vlastních interních modelů pro hodnocení rizikových parametrů a na základě těchto hodnot stanovit kapitálové požadavky na krytí rizik), kapitálová vybavenost) a nízká procenta nevýkonných úvěrů v kombinaci s doporučeními ČNB na řízení kapitálových pozic vytváří předpoklad stabilního prostředí úvěrové politiky ve vztahu k financování aktivit Emitenta i v prostředí zvýšené nejistoty a vnějších rizik.

2.1.2.7 **Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí**

Podnikatelská aktivita Emitenta spočívá v investování do rezidenčních nemovitostí skrze Dceřiné společnosti. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, tak může nastat situace, že na primárním i sekundárním trhu bude značně omezena nabídka akvizičních příležitostí z řad rezidenčních projektů v kontextu ceny finančních zdrojů Emitenta.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů

a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

Do budoucna však návrat k investiční politice předpokládá.

2.1.2.8 **Riziko nesprávných analýz**

Emitent a Dceřiné společnosti v predikci vývoje trhu, na kterém hodlají investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné.

Tato skutečnost tak může negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.9 **Měnové riziko**

Emitent by mohl být v případě prodeje, nákupu či financování projektů, které budou denominovány v jiné měně než českých korunách, vystaven riziku, že bude muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo mu naopak bude uhrazeno méně. Toto riziko je relevantní v případě, že by Emitent:

(i) přijmul dluhové financování v jiné měně než českých korunách, kdy v takovém případě by posílení cizí měny vůči české koruně znamenalo zvýšení zadluženosti Emitenta a snížení jeho schopnosti řádně splácet závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů; a

(ii) investoval do nemovitého majetku v jiné měně než českých korunách, kdy v takovém případě by oslabení cizí měny vůči české koruně vedlo ke snížení hodnoty tohoto majetku a nepřímo tak ke zvýšení zadluženosti Emitenta a snížení jeho schopnosti řádně splácet závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent své zahraniční aktivity financuje prostřednictvím závazků denominovaných v příslušné měně a bankovním financováním lokálními finančními institucemi a měnové riziko tak minimalizuje.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent má a eviduje následující závazky v cizích měnách, a to konkrétně

- z vydaných dluhopisů:

Emitent	Název dluhopisů	Závazek	Měna	Úrok - pevný v p.a.	Splatnost dluhopisů	Datum emise	Konečná splatnost dluhopisů
Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL EUR X.	1 025 000	EUR	4,60 %	3 roky	12.1.2022	12.1.2025

Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL EUR XI.	210 000	EUR	5,0 %	4 roky	11.4.2022	11.4.2026
Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL EUR XV.	1 997 296	EUR	5,0 %	3 roky	22.7.2022	21.7.2025
Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL XVI. HALBERSTADT	4 220 000	EUR	7,0 %	2 roky	5.10.2022	5.10.2024

- z úvěrů od finančních institucí:

Dceřiné společnosti	Výše poskytnutého úvěru	Datum čerpání úvěru	Datum splatnosti	Úrok	Stav úvěru k 19.9.2024
ANDARO GmBH	180 000 EUR	13.08.2014	30.06.2043	5,21%	136 465 EUR
ANDARO GmBH	440 000 EUR	14.11.2014	30.11.2044	3,22%	340 239 EUR
ANDARO GmBH	536 000 EUR	17.12.2015	30.04.2044	2,80%	416 391 EUR
ANDARO GmBH	557 000 EUR	17.12.2015	31.10.2044	2,80%	437 186 EUR
ANDARO GmBH	216 000 EUR	13.04.2016	31.12.2038	3,47%	158 105 EUR
ANDARO GmBH	310 000 EUR	29.07.2016	31.01.2045	5,38%	244 635 EUR
ANDARO GmBH	150 000 EUR	23.03.2017	30.11.2043	2,95%	120 755 EUR
ANDARO GmBH	399 000 EUR	25.04.2017	31.12.2047	3,22%	341 237 EUR
ANDARO GmBH	90 000 EUR	09.05.2017	30.04.2027	4,70%	90 000 EUR
ANDARO GmBH	1 590 000 EUR	09.05.2017	30.11.2047	3,22%	1 340 945 EUR
ANDARO GmBH	168 000 EUR	24.08.2017	31.08.2027	3,00%	168 000 EUR
ANDARO GmBH	440 000 EUR	20.12.2018	31.05.2047	6,71%	382 072 EUR
ANDARO GmBH	400 000 EUR	22.10.2018	30.04.2059	6,77%	368 290 EUR
ANDARO GmBH	158 000 EUR	28.05.2020	31.05.2030	2,30%	158 000 EUR
Home4You GmBH	990 000 EUR	12.07.2017	31.08.2032	2,20%	561 336 EUR
Home4You ALFA GmBH	1 100 000 EUR	28.03.2022	31.03.2032	3M EURIBOR, min. 1,8%	1 022 249 EUR
Home4You ALFA GmBH	4 000 000 EUR	09.03.2022	31.03.2032	2,27%	3 723 245 EUR
Home4You BETA GmBH	1 800 000 EUR	22.12.2022	30.09.2032	3,97%	1 711 082 EUR

2.1.2.10 **Riziko nízké nabídky rezidenčních nemovitostí**

Emitent nese riziko, že nenalezne protistranu pro své obchodní záměry v oblasti nákupu či prodeje rezidenčních nemovitostí. Toto riziko je způsobené zejména tím, že v důsledku výrazně zhoršené likvidity existují často výrazně odlišné představy o ceně, za kterou nabízející i kupující chtějí transakce realizovat. Paradoxně tak situaci, kdy je v nabídce velké množství nemovitostí může jen málo nemovitostí splňovat transakční parametry, které by Emitent byl ochoten akceptovat. Z toho vyplývá riziko, že Emitent nebude mít kam umístit prostředky z Dluhopisů, případně bude nucen uchýlit se k odlišné alokaci finančních prostředků. Nízká nabídka či poptávka na trhu nemovitostí, zvláště pak v kombinaci s případným poklesem cen rezidenčních nemovitostí, může negativně ovlivnit podnikání

Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.11 **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 v portfoliu Emitenta, resp. Dceřiných společností v dané době. V důsledku toho mohou vzniknout vysoké náklady na odstranění škod.

Emitent riziko minimalizuje využitím vhodného pojištění ze strany Dceřiných společností tak, aby co nejvíce snížil riziko škod, resp. vzniklé náklady na odstranění škod. Je však nutno brát v potaz existenci nepojistitelných rizik. Takové situace mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Dceřiných společností, což by mohlo vést ke snížení schopnosti či úplné neschopnosti Dceřiných společností plnit závazky vyplývající z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Všechny nemovitosti však pojišťuje Emitent skrze Dceřiné společnosti u některé z etablovaných pojišťoven, čímž se snaží toto riziko snižovat.

2.1.3 Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

2.1.3.1 **Riziko likvidity**

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Emitent v této souvislosti poukazuje na významnou závislost Skupiny na dluhovém financování, a to zejména na financování formou dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu čelí Emitent a celá Skupina obtížím s cashflow v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů. Tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny. Vzhledem k nutnosti získat zdroje na refinancování v blízké budoucnosti splatných dluhů Emitenta a Dceřiných společností, lze předpokládat, že prostředky získané z Emisí Dluhopisů budou minimálně v nejbližší době používány primárně právě na refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností.

Níže je pak uveden přehled emisí dluhopisů Emitenta v celkovém upsaném objemu 317.053.486 Kč a 7.452.296 EUR, které Emitent v části upsaného objemu plánuje refinancovat na základě individuální dohody s jednotlivými investory těchto emisí, a to včetně případného odkupu takto refinancovaných dluhopisů při současném úpisu nově emitovaných Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu na základě tohoto Základního prospektu.

Zkrácený název emise	ISIN	Splatnost emise	Upsaný a nesplacený objem emise
HOME CAPITAL II 5,0/2025	CZ0003525560	15.5.2025	7.700.000 Kč
HOME CAPITAL V 5,0/2025	CZ0003528705	25.11.2025	22.150.000 Kč
HOME CAPITAL CZK VII.	CZ0003533028	15.6.2026	29.450.000 Kč

HOME CAPITAL CZK VIII.	CZ0003536740	12.1.2025	26.300.000 Kč
HOME CAPITAL CZK IX.	CZ0003536757	12.1.2027	5.600.000 Kč
HOME CAPITAL EUR X.	CZ0003536765	12.1.2025	1.025.000 EUR
HOME CAPITAL EUR XI.	CZ0003539744	11.4.2026	210.000 EUR
HOME CAPITAL CZK XII.	CZ0003539751	11.4.2026	52.000.000 Kč
HOME CAPITAL CZK XIII.	CZ0003542623	21.7.2026	54.420.000 Kč
HOME CAPITAL EUR XV.	CZ0003542649	21.7.2025	1.997.296 EUR
HOME CAPITAL EUR XVI. HALBERSTADT	CZ0003544744	5.10.2024	4.220.000 EUR
HOME CAPITAL CZK XVII.	CZ0003545873	25.11.2027	119.433.486 Kč

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Vzhledem k charakteru podnikání Emitenta je Emitent závislý i na schopnosti jeho Dceřiných společností přeměnit dlouhodobý majetek na likvidní oběžná aktiva.

K 31.12.2023 Emitent eviduje ostatní krátkodobé závazky ve výši 4.528tis. Kč. Výše oběžných aktiv Emitenta k 31.12.2023 činí 6.154 tis. Kč.

2.1.3.2 **Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem**

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal.

Nelze předpokládat, že bude Emitent generovat dostatečné množství vlastního kapitálu skrze nerozdělený zisk. Proto je logické, že bude využívat z velké části zdroje, které jsou z pohledu účetního považovány za cizí zdroje, a nikoliv za součást vlastního kapitálu Emitenta, jako jsou dluhopisy a zápůjčky či úvěry od Skupiny DRFG, popř. od jiných třetích osob, jako jsou například banky. Přijetí dalšího dluhového financování může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu 31.12.2023 dosahovala na individuální (nikoliv konsolidované) úrovni výše cizích zdrojů Emitenta částky 750.309 tis. Kč, celková bilanční suma Emitenta částky 857.253 tis. Kč a celková zadluženost (tj. poměr cizích zdrojů k celkovým aktivům) Emitenta 87 %.

2.1.3.3 **Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů**

Emitent byl založen k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Nevykonává žádnou vlastní činnost a je a vždy bude závislý především na splácení zápůjček či úvěrů úvěrovanými Dceřinými společnostmi, přičemž kromě toho může Emitent získávat prostředky prostřednictvím snižování vlastního kapitálu Dceřiných společností, jako je snížení hodnoty kapitálových fondů nebo výplata dividendy, resp. podílu na zisku, pokud to nebude v rozporu s omezujícími závazky, které přijal Emitent v rámci tohoto Základního prospektu.

Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci Dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Dceřiných společností, je možné, že Dceřiné společnosti nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nemusí být schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

2.1.3.4 **Kreditní riziko**

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám.

Největšími dlužníky Emitenta jsou Dceřiné společnosti spadající do konsolidovaného celku. Emitent poskytl do data vyhotovení tohoto Základního prospektu Dceřiným společnostem (dosud nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 283.054.720 Kč a 12.205.503 EUR, přičemž konkrétně se jednalo o následující zápůjčky (společně dále jen „**Dosavadní zápůjčky poskytnuté Emitentem**“):

Příjemce zápůjčky - Dceřiná společnost	Výše zápůjčky k 19.9.2024	Měna zápůjčky	Datum zápůjčky	Úroky - pevná úroková sazba	Splatnost zápůjčky
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	47 000 000	CZK	19.12.2019	4,10%	19.12.2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	226.504.720	CZK	16.10.2020	8,00%	30.04.2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	12.205.503	EUR	16.10.2020	8,00%	30.04.2025
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	5 000 000	CZK	23.02.2021	8,00%	23.02.2026
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	1 100 000	CZK	10.05.2021	4,50%	10.05.2026
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	3 100 000	CZK	16.09.2021	8,00%	16.09.2026
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	350 000	CZK	10.02.2022	8,00%	10.02.2027

Zápůjčky jsou Emitentem Dceřiným společnostem úročeny různým smluvním úrokem s různou splatností, vždy dle konkrétních parametrů nájemního výnosu v Dceřiné společnosti.

Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že výše uvedený výčet obsahuje pouze zápůjčky, které nebyly ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta

v minulosti Emitentem Dceřiné společnosti zápůjčka, ale tato byla před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi plně splacena, není taková zápůjčka obsažena ve výše uvedeném výčtu, tj. mezi Dosavadními zápůjčkami poskytnutými Emitentem.

Z hlediska cizích subjektů budou nepřímo dlužníky Emitenta zejména nájemci nemovitostí, které Dceřiné společnosti Emitenta v dané době vlastní či spoluvlastní. Neschopnost nájemců řádně hradit nájemné by se mohla negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.3.5 **Zhoršená platební morálka nájemců**

Snížení finanční odměny zaměstnanců, ztráta zaměstnání, jakož i snížení či ztráta příjmů z podnikání na straně nájemců, může vést k tomu, že se někteří nájemci ocitnou ve finančních problémech a výrazně se zhorší jejich schopnost platit řádně a včas nájemné. To může představovat *cashflow* výpadek pro Emitenta, resp. pro Dceřiné společnosti vlastnící či spoluvlastnicí pronajaté nemovitosti v portfoliu Skupiny, když by mělo dojít k odložení platby nájemného. K datu prospektu činí objem pohledávek po splatnosti 8,6 mil. Kč z čehož 3,4 mil. Kč je po splatnosti déle než 180 dnů.

Výpadek příjmů způsobený zhoršenou platební morálkou nájemců se může projevit výrazným propadem příjmů inkasovaných Emitentem skrze Dceřiné společnosti, které Emitentovi budou chybět ke krytí pravidelných finančních výdajů spojených s dluhovou službou jeho cizích zdrojů, ať už se jedná o závazky vůči bankám či dluhopisovým věřitelům, včetně Vlastníků Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu u Emitenta došlo ke zhoršení *cashflow*. Na zhoršeném výsledku *cashflow* se negativně promítly vysoké náklady na obsluhu dluhu. Tuto skutečnost Emitent dokumentuje v níže uvedené tabulce na srovnání cashflow ukazatelů Emitenta z ÚZ 2022 (tj. z auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2022 do 31.12.2022) a ÚZ 2023 (tj. auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023).

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	**Od 1.1.2022 do 31.12.2022 (konsolidovaná)**	**Od 1.1.2023 do 31.12.2023 (konsolidovaná)**
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	186.014	121.957
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-73.469	87.199
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-510.374	-67.000
Další vklady peněžních prostředků společníků	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	519.785	-111.049

Stav peněžních prostředků na konci období	121.957	31.107
Čisté zvýšení peněžních prostředků	-64.057	-90.850

Zároveň však může i dojít k situaci, že nájemce nebude schopen uhradit své závazky vůči příslušné Dceřiné společnosti ani po delším čase, a Dceřiné společnosti tak budou nuceny některé pohledávky za nájemci, kteří se ocitli ve finanční tísni, odepsat, což by mělo za následek snížení výnosu z dotčených nemovitostí. V případě vysokého objemu takových odpisů by tato situace mohla vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností vlastnících či spoluvlastnících takové nemovitosti, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky, a tedy se negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádnému významnějšímu ani výraznějšímu zhoršení platební morálky nájemců, tedy jejich schopnosti platit řádně a včas nájemné, s výjimkou nájemců některých portfolií Skupiny ve Spolkové republice Německo, avšak ani tam se nejedná o takové zhoršení, které by zásadním způsobem dále negativně ovlivnilo finanční situaci Emitenta a Skupiny.

2.1.3.6 **Riziko legislativních změn**

Pandemie viru SARS-CoV-2 (COVID-19) ukázala, že v rámci legislativní nouze byla přijata celá řada legislativních opatření negativně ovlivňující podnikání v oblasti nemovitostí. Například byla dočasně omezena vlastnická práva vlastníků nemovitostí ve vztahu k neplatícím nájemníkům. (Znovu)vydání těchto opatření při zhoršení pandemické situace nelze do budoucna zcela vyloučit, a tím ani negativní dopad na podnikání Emitenta a Dceřiných společností.

Také výměna politických reprezentantů v oblasti legislativní a výkonné moci představuje pro Emitenta nezanedbatelné riziko změny legislativy ovlivňující jeho podnikání. Jedná se zejména o riziko změny legislativy v oblasti pronajímání bytových jednotek a změny v oblasti sazeb DPH. V důsledku toho může dojít ke zhoršení provozního *cashflow*, že nebude Emitent schopen řádně plnit závazky vůči svým věřitelům, tedy i vůči držitelům Dluhopisů.

Emitent si je rovněž vědom strategického rámce národních legislativ v zemích, kde Emitent vyvíjí činnost. Lokální iniciativy ve Spolkové republice Německo opakovaně zvažují konfiskace částí soukromých bytových portfolií, jedná se však o lokality, v nichž Emitent nevyvíjí činnost. Strategický rámec českého Ministerstva pro místní rozvoj pak řeší otázku dostupnosti bydlení, přičemž jedním z pilířů řešení tohoto problému je podpora nájemního bydlení. Tato strategie je v souladu s doporučeními OECD[2]. Tyto strategické cíle však podléhají politickému cyklu a existuje riziko dopadu legislativních změn na činnost Emitenta či na trh, na němž se pohybuje.

2.1.3.7 **Změna struktury poptávky nájemců z hlediska velikosti bytů**

Hospodářská recese vyvolaná nejprve šířením viru SARS-CoV-2 (COVID-19) a aktuálně probíhajícím konfliktem na Ukrajině může změnit způsob chování nájemců, kteří mohou preferovat jiný typ bytů, než jaký preferovali před hospodářskou recesí. Hrozbou pro Emitenta, resp. Dceřiné společnosti vlastnící či spoluvlastnicí nemovitosti v portfoliu Skupiny mohou být levnější substituty v rámci nabídky nájemního

[2] Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, OECD, 2021 [online], dostupné z: https://www.oecd.org/cfe/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic-bcddcf4a-en.htm

rezidenčního bydlení. V takovém případě by to mohlo zaznamenat nižší poptávku po nájemním bydlení v rezidenčních projektech Skupiny.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta, resp. u nemovitostí v portfoliu Skupiny, nedošlo k žádné významnější či výraznější změně struktury poptávky nájemců z hlediska velikosti bytů.

2.1.3.8 **Poptávka nájemců po snížení nájemného**

S probíhajícím konfliktem na Ukrajině a s tím souvisejícím nárůstem cen elektrické energie a plynu včetně rostoucích cen potravin a základního spotřebního zboží souvisí i riziko poptávky nájemců po snížení nájemného. Dalším negativním důsledkem může být neprodlužování uzavřených nájemních smluv, případně tlak na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

To by mělo za následek snížení výnosu z dotčených nemovitostí. V případě vysokého objemu takových událostí by tato situace mohla vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností vlastnících či spoluvlastnících takové nemovitosti, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky, a tedy se negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta, resp. nemovitostí v portfoliu Skupiny, nedošlo k žádné významnější či výraznější poptávce nájemců po snížení nájemného, ani k neprodlužování uzavřených nájemních smluv, případně k tlaku na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

2.1.3.9 **Změna způsobu financování nemovitostí**

Nařízením ČNB se od 1.4.2022 změnily komerční banky podmínky financování hypotečních úvěrů na nákup nemovitostí. Jedná se vesměs o opatření zpřísňující pro žadatele hodnotu ukazatele LTV (ukazatel známý jako „*loan to value*“). Jedná se konkrétně o stanovení požadavku LTV na úroveň 80% (na LTV 90% nově již dosáhnou pouze žadatelé do 36 let věku).

Tato opatření mohou výrazně snížit poptávku po nákupu vlastního bydlení, pokud by trvala delší dobu. Důsledek těchto opatření by na podnikání Emitenta a Skupiny mohl vyvolat dva efekty.

(i) zvýšení poptávky po nájemním bydlení; a

(ii) tlak na snížení tržní ceny nemovitostí v důsledku snížené poptávky.

Tyto dva efekty mají protichůdný charakter z hlediska dopadu na podnikání Emitenta, resp. Skupiny. V tuto chvíli nelze odhadnout, jaký z těchto faktorů převáží. Tedy nelze jednoznačně říci, zda změna způsobu financování ze strany bank bude mít na podnikání Emitenta a Skupiny pozitivní či negativní efekt.

2.1.4 Ostatní rizika

2.1.4.1 **Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčovými osobami Emitenta jsou následující osoby:

(i) David Rusňák, člen představenstva Emitenta, nar. dne 8.9.1978, pracovní adresou Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno; a

(ii) Roman Řezníček, člen dozorčí rady Emitenta, nar. dne 13.6.1977, pracovní adresou Radlická 365/154, 158 00 Praha 5 - Radlice.

Obě tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto

strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

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

2.1.4.2 **Riziko konkurence**

Emitent a Dceřiné společnosti jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a Dceřiných společností, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky.

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

Emitent působí na vysoce konkurenčním trhu obchodování s rezidenčními nemovitostmi zejména na území České republiky. Žádný z konkurenčních subjektů v České republice však nemá tolik významného podílu, aby ovlivnil dění v celém oboru v rámci České republiky. Mezi nejvýznamnější konkurenční subjekty patří švédská společnost Heimstaden, spravující v ČR asi 43.000 bytů, dále se jedná o řadu subjektů spravujících menší portfolia, jako například společnost Luka Living, Mint Investment, nebo Trigema. V současné době pak probíhají také pilotní projekty výstavby a pronájmu bytových jednotek v režii bankovních institucí.

2.1.4.1 **Riziko dalšího hospodářského propadu ekonomiky**

Další výrazný pokles HDP v ČR by představoval pro Emitenta výrazné riziko ve více oblastech. Mohlo by dojít k poklesu poptávky po nemovitostech určených k nájemnímu bydlení, mohlo by dojít ke snížení schopnosti nájemníků hradit nájemné řádně a včas, mohlo by dojít k výraznému poklesu zájmu o Emitenta ze strany financujících partnerů, jako jsou banky nebo zájemci o dluhopisy vydávané Emitentem. V důsledku toho by Emitent nemusel být schopen zajistit dostatek finančních prostředků pro realizaci svých projektů, resp. obsluhu svého dluhu.

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

2.1.4.2 **Riziko válečného konfliktu na Ukrajině**

V současné době stále probíhá válečný konflikt na území státu Ukrajina, kterého se účastní jako agresor Ruská federace za účasti Běloruska. Tento konflikt si vyžádal astronomické materiální škody na území ukrajinského státu a tisíce obětí na obou stranách, a to včetně civilistů na ukrajinské straně. Přímé důsledky konfliktu pro českou ekonomiku jsou v tuto chvíli spojené zejména s následujícími průvodními jevy:

(i) nárůst cen pohonných hmot;

(ii) nárůst cen zemního plynu;

(iii) nárůst cen elektrické energie;

(iv) nárůst cen komodit obecně, které se dovážely do České republiky z Ruské federace a Ukrajiny;

(v) nárůst inflace;

(vi) nemožnost exportu zboží do Ruské federace a Ukrajinu, a to zejména v souladu se sankcemi uplatněnými proti Ruské federaci

, a speciálně v segmentu podnikání Emitenta a Dceřiných společností dále s:

(i) odlivem stavebně-pracovní síly na realitním trhu;

(ii) růstem cen stavebních nákladů.

Z pohledu podnikání Emitenta a Dceřiných společností jsou z výše uvedených průvodních jevů válečného konfliktu na Ukrajině nejsignifikantnějšími nárůst cen energií, tj. zemního plynu a elektrické energie, v kombinaci s odlivem stavebně-pracovní síly na realitním trhu a růstem cen stavebních nákladů.

Nárůst cen energií má sám o sobě vliv na zvýšení nákladů na bydlení. Zpravidla však mají nájemci bytů pouze omezené zdroje vyhrazené na bydlení (nájemné a energie), které nechtějí či v některých případech ani nemohou jednoduše přečerpat. Emitent tedy musí k navýšení nájemného přistupovat velmi citlivě, aby neohrozil životní úroveň svých nájemníků.

V důsledku reálného odlivu stavebně-pracovní síly na realitním trhu a také v důsledku růstu cen stavebních nákladů je však současně pro Emitenta komplikovanější, potažmo dražší provádět reinvestice do pronajímaných nemovitostí, a přestože náklady Emitenta na energie, stavební materiál, služby i mzdy vzrostou úměrně s růstem tržních cen, nemusí je být z výše uvedených důvodů schopen Emitent promítnout v plném rozsahu do výše plateb hrazených nájemci, a to přestože jej nájemní smlouvy opravňují navýšit nájemné o celou inflaci.

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

Emitent jako takový ani Skupina však nemá přímé obchodní vazby v Ruské federaci ani na Ukrajině, tudíž dopad tohoto rizikového faktoru na Emitenta a Skupinu není nijak zásadní.

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 část. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy.

2.2.1 Rizika vztahující se k finanční oblasti

2.2.1.1 Riziko likvidity

Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být 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. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.

2.2.1.2 Riziko nesplacení Dluhopisů

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

2.2.1.3 Riziko jen limitovaných omezení pro dluhové financování Emitenta

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

S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů.

2.2.1.4 **Riziko předčasného splacení**

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s Emisními podmínkami sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů.

2.2.1.5 **Riziko inflace**

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos.

Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.

V souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 (COVID – 19) a probíhajícím válečným konfliktem mezi Ukrajinou a Ruskem je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude vývoj inflace ze střednědobého a dlouhodobého hlediska, avšak její zvyšování lze předpokládat.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku dosáhla v ČR za měsíc červenec 2024 hodnoty 2,2 %[3]. K nárůstu inflace v ČR došlo již v roce 2017 po období, kdy se v letech 2014 až 2016 držela inflace stabilně pod 1 %. V roce 2019 a během prvních 9 měsíců roku 2020 neklesla inflace v ČR pod 2,0 % ročně, stále však spadala do inflačního cíle stanoveného ČNB. V průběhu roku 2021 inflace vlivem nabídkového šoku rostla, přičemž průměrná míra inflace za rok 2021 činila 3,8 %, – což bylo o 0,6 % více než v roce 2020, jednalo se o nejvyšší průměrnou míru inflace od finanční krize roku 2008.[4] V roce 2022 pak inflace zejména vlivem vývoje na komoditních trzích a v menší míře také vlivem masivních fiskálních stimulů v předešlých dvou letech dosáhla meziročního růstu 15,1 %, V první půli roku dosáhla hodnoty až 17,1 %, s druhou polovinou roku a následnou stabilizací cen komodit na světových trzích, avšak také díky vládním energetickým stropům pak inflace klesla na uvedenou výslednou hodnotu 15,1 %. Za rok 2023 pak činila průměrná roční míra inflace 10,7 %.

Navzdory inflačnímu cíli stanovenému ČNB, jež odpovídá 2 %, došlo koncem roku 2021 a zejména v roce 2022 k rapidnímu nárůstu cenové hladiny v ČR, což bylo zapříčiněno zejména rostoucími cenami energií a poruchami v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích a dále pak válečným konfliktem mezi Ukrajinou a Ruskem. Klesající míra inflace v ekonomice letos stále nedosáhne vytyčeného inflačního cíle a lze tak předpokládat setrvání restriktivního nastavení měnové politiky po delší čas.

2.2.1.6 **Riziko pevně určeného výnosu**

Dluhopisy mohou mít vedle pohyblivé výnosové míry též pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit, resp. pevně danou výnosovou míru pro jednotlivá Výnosová období. Cena Dluhopisu proto může být ovlivněna budoucím vývojem tržních úrokových sazeb. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou obvykle reagují poklesem hodnoty při růstu úrokových sazeb.

---

[3] Český statistický úřad: https://csu.gov.cz/mira_inflace

[4] Český statistický úřad: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2021

2.2.1.7 **Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu**

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv 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 úrokových sazeb PRIBOR a EURIBOR, jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných 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 běžných dluhopisů za stejné období.

Ke konci roku 2021 úrokové sazby v ČR dosahovaly téměř nulových hodnot, avšak s rostoucí inflací v ekonomice ČNB přešla k restriktivní měnové politice, která spočívá v růstu úrokových sazeb. V důsledku změny výše úrokových sazeb v rámci restriktivní měnové politiky ČNB zvýšila ke konci roku 2021 2T repo sazbu na hodnotu 3,75 %, následně v únoru 2022 na hodnotu 4,5 %, dne 1.4.2022 na hodnotu 5 %, dne 6.5.2022 na hodnotu 5,75 %, dne 23.6.2022 na hodnotu 7,0 %, dne 22.12.2023 na hodnotu 6,75 %, dne 9.2.2024 na hodnotu 6,25 %, dne 21.3.2024 na hodnotu 5,75 %, dne 3.5.2024 na hodnotu 5,25 %, dne 28.6.2024 na hodnotu 4.75 % a dne 2.8.2024 na aktuální hodnotu 4.50 %, což pro investory představuje vyšší výnosnost (vyšší úrokové platby).

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu PRIBOR a EURIBOR nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na straně PRBO / EURIBOR společností Reuters nebo na jiném oficiálním zdroji, kde bude 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 4 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 v měně euro 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.

2.2.1.8 **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. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky placené třetím osobám za otevření účtů, převody cenných papírů, či převody peněžních prostředků. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě Vlastníkům Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

2.2.1.9 **Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR**

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR, tedy v jiné měně než českých korunách, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit hodnotu konečného výnosu či hodnotu částky při splacení takových Dluhopisů, při jejich vyjádření v českých korunách.

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 (tj. koruna vůči jiné zahraniční měně posílí) a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne. Emitent tak bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně EUR právě v měně EUR. To představuje určitá rizika související

se směnnou měn, jestliže finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů jsou převážně denominovány v jiné měně, než je měna EUR. Tyto zahrnují riziko, že dojde k výrazné změně měnových kurzů (včetně změn zapříčiněných devalvací měny EUR, či revalvací jiné měny nežli měny EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů) a riziko, že úřady s jurisdikcí nad takovou jinou měnou, nežli měnou EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů a/nebo měnou EUR mohou uvalit či pozměnit měnové restrikce. Například ČNB mezi lety 2013 a 2017 prováděla měnové intervence, tak aby udržela směnný kurz CZK/EUR na stanovené úrovni. Nárůst hodnoty měny, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů, v poměru k měně EUR může vést z pohledu Vlastníka Dluhopisu takového Dluhopisu k poklesu (i) výnosu z Dluhopisu, (ii) jistiny Dluhopisu a (iii) tržní hodnoty Dluhopisu. Vláda a finanční úřady, včetně ČNB, mohou uvalit (tak jak již některé v minulosti učinily) měnové restrikce, které mohou nepříznivě ovlivnit aplikovatelný měnový kurz či možnost Emitenta činit výplaty ve vztahu k Dluhopisům. Výsledkem pak může být skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů takových Dluhopisů obdrží nižší úrok či jistinu, než jakou očekávali, nebo žádný úrok či jistinu, nebo že z jejich pohledu poklesne hodnota Dluhopisů.

2.2.1.10 Riziko faktické výplaty výnosů nebo jistiny s časovým odstupem

Vlastník Dluhopisu je vystaven riziku, že faktická výplata jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo výnosů z Dluhopisů může být v souladu s Emisními podmínkami provedena s časovým odstupem až 30 dnů od příslušného Dne výplaty, a to bez nároku vlastníků Dluhopisů na úrok z prodlení pro dobu takového časového odstupu. Vlastník Dluhopisu rovněž nedokáže předem odhadnout, zda a v jakém rozsahu (maximálně však 30 dní od příslušeného 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.

2.2.1.11 Krácení objednaného množství Dluhopisů Emitentem

Množství Dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn dle svého uvážení krátit. Existuje tedy riziko, že investor získá méně Dluhopisů, než kolik si jich v souladu s pravidly nabídky a prodeje Dluhopisů objednal.

2.2.2 Rizika týkající se právního režimu

2.2.2.1 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, 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.

V případě, že by potencionální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

2.2.3 Zvláštní rizikové faktory týkající se podřízených Dluhopisů

Za určitých podmínek budou pohledávky z podřízených Dluhopisů uspokojeny až po uspokojení všech nepodřízených pohledávek.

Dluhopisy mohou být podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech.

Podřízenost Dluhopisů znamená, že jde o Dluhopisy, u kterých bude dluh odpovídající právu na splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů a i jiným právům s těmito Dluhopisy spojeným uspokojen až po uspokojení všech ostatních dluhů Emitenta, s výjimkou dluhů, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.

Dluhy z podřízených Dluhopisů se uspokojují podle pravidel obsažených v § 34 odst. 2 Zákona o dluhopisech. Dluhy z takových Dluhopisů se tak uspokojují až po uspokojení všech jim nadřízených dluhů, a ve vztahu k jakýmkoliv jiným dluhům Emitenta podřízeným podle § 34 Zákona o dluhopisech, podle jiného právního předpisu nebo obdobným způsobem podle práva cizího státu se uspokojují poměrně.

Nelze zaručit, že podřízené Dluhopisy budou na veřejném trhu obchodovány stejně aktivně jako běžné dluhopisy.

To může vést k tomu, že vlastníci takových podřízených Dluhopisů nebudou schopni takové Dluhopisy na trhu prodat vůbec nebo jen za cenu nižší, než by tomu bylo u běžných dluhopisů.

2.2.4 Ostatní rizika

2.2.4.1 **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 společnost ze skupiny Emitenta ani jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to ani částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. To může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ

*Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce požadované Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, 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 **„Nařízení 2019/980“**), v rozsahu, ve kterém tyto informace nejsou do detailu zahrnuty v ostatních částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.*

3.1 Obecně

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, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.

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

3.1.1.3 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty, popisu postupu pro žádost, maximální částce žádosti, 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.

3.1.2 *Plán rozdělení a přidělování cenných papírů*

3.1.2.1 Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera nebo Administrátora Emise Dluhopisů (jak jsou definováni 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 příslušném Doplňku dluhopisového programu, resp. příslušných Konečných podmínkách.

3.1.3 *Stanovení ceny*

3.1.3.1 Cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a případně též postup jejího zveřejnění bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu, resp. příslušných Konečných podmínkách.

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

3.1.4 *Umístění a upisování*

3.1.4.1 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.

3.1.4.2 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, případně osob, které se zavázaly k úpisu či umístění Dluhopisů, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu, resp. v příslušných Konečných podmínkách.

3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

3.3 Relativní pořadí přednosti cenných papírů rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti daných cenných papírů

Dluhopisy budou vydávány jako podřízené nebo nepodřízené – status konkrétních Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

V případě nepodřízených Dluhopisů nemají v rámci kapitálové struktury Emitenta nepodřízené Dluhopisy v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Nepodřízené Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z nepodřízených Dluhopisů) tak 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.

V případě podřízených dluhopisů dluhy z takových Dluhopisů představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. Dluhy z takových Dluhopisů se uspokojují až po uspokojení všech jim nadřízených dluhů, a ve vztahu k jakýmkoliv jiným dluhům Emitenta podřízeným podle § 34 Zákona o dluhopisech, podle jiného právního předpisu nebo obdobným způsobem podle práva cizího státu se uspokojují poměrně.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

Emitent není úvěrovou institucí ani investičním podnikem, proto se na něj neaplikuje SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/59/EU ze dne 15. května 2014, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků a kterou se mění směrnice Rady 82/891/EHS, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/24/ES, 2002/47/ES, 2004/25/ES, 2005/56/ES, 2007/36/ES, 2011/35/EU, 2012/30/EU a 2013/36/EU a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 a (EU) č. 648/2012.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

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

Tyto společné emisní podmínky (dále jen **„Emisní podmínky“**) budou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů a budou pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů upřesněny příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Dluhopisům bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., IČO 250 81 489, se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, 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 o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 4.15.

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu Emitentem jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech Emitentem.

Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami a dále příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

V Doplňku dluhopisového programu bude uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli.

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

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 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. 4.11.1.2 těchto Emisních podmínek, kde může mít kdokoliv volný přístup ke Smlouvě s administrátorem. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen **„Agent pro výpočty“**), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

ČNB nevykonává dohled nad Emitentem a Emisemi dluhopisů, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, které nejsou nabízeny formou veřejné nabídky.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Emisemi dluhopisů, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, které jsou nabízeny formou veřejné nabídky, a to v následujícím rozsahu. V intencích ZPKT Emitent podléhá dohledu ČNB na základě jeho § 135 odst. 1 písm. zc), neboť je osobou, na kterou se vztahují povinnosti nebo zákazy podle Nařízení 2017/1129. Lze konstatovat, že v těchto intencích ČNB dohlíží nad povinnostmi Emitenta souvisejícími s veřejnou nabídkou Dluhopisů. V rámci této dohledové pravomoci může ČNB uložit Emitentovi v případě, že Emitent poruší ZPKT, rozhodnutí vydané podle

ZPKT nebo Nařízení 2017/1129, opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti. Dále může zejména zakázat nebo pozastavit nejdéle na dobu 10 (deseti) pracovních dnů veřejné nabízení Dluhopisů, může zakázat nebo pozastavit propagaci nebo oznámení týkající se veřejné nabídky Dluhopisů, uložit opatření podle čl. 32 odst. 1 písm. a), d) až h) a j) až m) Nařízení 2017/1129, či uveřejnit informaci o tom, jaká je povaha protiprávního jednání a identifikaci Emitenta jako osoby, která takto jednala, včetně identifikace osoby, která jednala za Emitenta. Splnění opatření k nápravě nebo jiného opatření podle ZPKT vymáhá ČNB donucovací pokutou. V rámci správního trestání má také ČNB dle § 183 ZPKT pravomoc udělit Emitentovi pokutu za porušení tam uvedených článků Nařízení 2017/1129 z titulu odpovědnosti Emitenta za přestupek. Jedná se o promítnutí požadavků Nařízení 2017/1129, kdy ČNB má mít nad Emitentem a Emisemi dluhopisů v souladu s vnitrostátním právem dohledové a vyšetřovací pravomoci uvedené v článku 32 uvedeného nařízení a pravomoc ukládat správní sankce a jiná správní opatření uvedená v článku 38 uvedeného nařízení.

Pokud prospekt Dluhopisů (ve smyslu Nařízení 2017/1129) schvaluje ČNB, (i) je tento prospekt Dluhopisů posouzen ČNB (a ČNB jej posuzuje) pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, (ii) ČNB při schvalování prospektu Dluhopisů (při tom) neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, a (iii) ČNB schválením prospektu Dluhopisů negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů a schválením prospektu Dluhopisů se tak nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta ani k jeho schopnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos.

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 (zaknihované dluhopisy) nebo listinné cenné papíry. 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 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 vydávány jako nepodřízené nebo podřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů ve společnostech ze Skupiny.

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

(i) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři (který je pověřen vedením

záznamů zaknihovaných Dluhopisů) či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebudou Emitent a Administrátor (je-li jmenován) přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených Dluhopisů, 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 vlastník v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora (je-li jmenován).

(ii) 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 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.

4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

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

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

(iii) Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů je změnou provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna. Zápis do Seznamu Vlastníků Dluhopisů má však jen deklaratorní, nikoliv konstitutivní povahu.

(iv) Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.

(v) K účinnosti převodu listinného 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.

(vi) Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. 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 bodu (v) tohoto čl. 4.1.2.4 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 neprováděli v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplňku dluhopisového programu.

(vii) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, bude

Emitent pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

4.2 Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz

4.2.1 *Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta*

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

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy:

(i) v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, nebo;

(ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, a to i po uplynutí Emisní lhůty, 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:

(i) až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů; a/nebo

(ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, a to i po uplynutí Emisní lhůty,

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.

4.2.1.5 Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení Emitent uvede v Doplňku dluhopisového programu.

4.2.1.6 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*

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

4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, že po určitou dobu bude odpovídat určitému procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů, přičemž pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

4.2.3 *Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů*

4.2.3.1 Způsob a místo úpisu, způsob a místo případného předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí

na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.3 Status a zajištění dluhopisů

4.3.1 *Status Dluhopisů*

4.3.1.1 Budou-li Dluhopisy vydány jako nepodřízené, takové Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových 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.

4.3.1.2 Budou-li některé Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu vydávány jako podřízené Dluhopisy, budou dluhy z takových Dluhopisů představovat přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V souladu s tím jde u podřízených Dluhopisů o Dluhopisy, u kterých bude dluh odpovídající právu na splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů a i jiným právům s těmito Dluhopisy spojeným uspokojen až po uspokojení všech ostatních dluhů Emitenta, s výjimkou dluhů, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Dluhy z takových Dluhopisů se uspokojují až po uspokojení všech jim nadřízených dluhů, a ve vztahu k jakýmkoliv jiným dluhům Emitenta podřízeným podle § 34 Zákona o dluhopisech, podle jiného právního předpisu nebo obdobným způsobem podle práva cizího státu se uspokojují poměrně. Emisní podmínky mohou určit jiné pořadí uspokojení dluhů z podřízených Dluhopisů, a to i ve vztahu k uspokojení ostatních dluhů, včetně dluhů z jiných podřízených dluhopisů, či rozdílně ve vztahu k dluhům odpovídajícím právům na splacení Dluhopisu a jiným právům s Dluhopisem spojeným.

4.3.1.3 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 nijak zajištěno. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů v Dceřiných společnostech.

4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

4.4.1 *Prohlášení Emitenta*

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1.9 Valná hromada ani žádný soud nerozhodli 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 (dvanáct) 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.

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 včasně učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmikoliv 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 *Vyplácení výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů*

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

4.4.2.2 *Ukazatel Equity ratio 15 %*

Emitent se zavazuje, že počínaje kalendářním rokem 2024 až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu bude poměr *Equity ratio* (jak je definován dále) ve vztahu k Emitentovi alespoň 15 %.

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

(vlastní kapitál – pohledávky za upsaný základní kapitál + půjčky od Skupiny DRFG / příplatky získané Emitentem od jiné společnosti, která Emitenta ovládá nebo je ovládána spřízněnou osobou Emitenta) / (aktiva celkem - pohledávky za upsaný základní kapitál).

Po dobu trvání závazku bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory” informovat o plnění ukazatele *Equity ratio*, a to vždy nejpozději k 30.6. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31.12. byl *Equity ratio* vypočten, počínaje informováním Vlastníků Dluhopisů nejpozději k 30.6.2025 s informacemi ohledně poměru *Equity ratio* ke dni 31.12.2024.

4.4.2.3 *Zákaz změny hlavní oblasti podnikání Emitenta*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude hlavní oblastí podnikání Emitenta podnikání na nemovitostním trhu a oblasti realit, realizované skrze Akviziční činnost a investice Emitenta do Nemovitostních společností, včetně realizace a zajišťování případných souvisejících obslužných činností pro Dceřiné společnosti, mající nemovitostní portfolia (vývoj software určený pro správu nemovitostí v portfoliu Dceřiných společností a jiné).

4.4.2.4 *Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu*

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně k financování investic do akvizic Nemovitostních společností anebo podílů v těchto společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a dále k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání (dále jen „**Účel využití prostředků z Dluhopisů**“). Pro vyloučení pochybností Emitent výslovně uvádí, že účel ani způsob využití jiných finančních prostředků Emitenta nežli finančních prostředků získaných tímto Dluhopisovým programem nejsou nijak limitovány (omezeny).

4.4.2.5 *Prověření akvizic*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude při Akviziční činnosti a akvizicích nemovitostí skrze Dceřiné společnosti, využívat externí společnosti z řad technických, finančních a právních expertů, kteří mu poskytnou nezávislé stanovisko ke každé akvizici.

4.4.2.6 *Využívání pouze renomovaných auditorů*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude jako auditora využívat výlučně jednu z auditorských společností, kterou transparentně vybere na základě základních kritérií, jako je obecný přístup auditorské firmy k ekonomické a provozní činnosti, se zaměřením na ekonomický model auditorské firmy a její správu a řízení a interní procesy zajišťující nezávislosti auditorské firmy a dodržování všech dalších relevantních zásad, dále s důrazem na přístup k provádění auditu, zejména na metodiku auditu, kterou auditor používá. Emitent zhodnotí oblasti, na které se bude audit primárně zaměřovat, a přístup k provádění auditu v těchto oblastech, celkový plán prací a to, zda pokrývá všechny oblasti, znalost podnikatelské činnosti relevantní pro Emitenta, zkušenosti s daným odvětvím, používání auditních nástrojů, využívání zaměstnanců sesterských firem sdružených ve stejné mezinárodní síti či nezávislých expertů v případě potřeby komunikační strategie. Dále bude Emitent zkoumat opatření, jimiž auditorská firma zajišťuje včasné předávání informací, opatření zajišťující dostupnost partnerů a manažerů auditorské firmy v případě, že Emitent bude mít během roku dotazy nebo bude potřebovat krátkou schůzku. Emitent bude klást důraz na dobrou pověst auditora a dodržování etických zásad. Emitent prověří auditorskou kvalifikaci navrhovaných členů týmu a zapojení dalších speciálních odborníků, např. daňových odborníků, pojistných matematiků atd. (využití těchto odborníků při řešení problémů specifických pro dané odvětví zvýší kvalitu auditu). Důležitým parametrem bude odpovídající seniorita navrhovaných členů auditorského týmu a efektivní zapojení pracovníků příslušné úrovně. Z pohledu mezinárodního přesahu ekonomické činnost Emitenta bude prověřeno také geografické pokrytí auditních služeb.

4.4.2.7 *Zákaz zatížení majetku*

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami nezajistí Závazky (jak jsou definovány v kapitole 4.15) zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům, ani nedovolí takové zajištění Závazků, pokud nejpozději současně se zřízením takového zajištění Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky.

Ustanovení neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům:

(i) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo

(ii) váznoucí na nemovitých věcech ve vlastnictví Emitenta nebo Dceřiných společností; nebo

(iii) váznoucí na podílech Emitenta v Dceřiných společnostech; nebo

(iv) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo

(v) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem; nebo

(vi) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo

(vii) váznoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

4.4.2.8 *Zákaz přeměn s negativním dopadem*

Emitent se zavazuje nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

(i) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Kanady, nebo Spojených států;

(ii) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů vznikly v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů vznikly v plné výši; a

(iii) v důsledku přeměny nenastane Případ neplnění závazků dle čl. 4.9.1 Emisních podmínek.

4.4.2.9 *Negativní závazek*

(i) Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí dluhopisů neposkytne úvěry, zápůjčky či jiné formy dluhového financování takovým osobám a takovým způsobem, který by byl v rozporu s obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), a Emitent se tak ani nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv Dceřiné společnosti, pokud by uzavřením vztahu mezi Emitentem a takovou Dceřinou společností mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu

dle § 98 ZISIF, aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.

(ii) 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 případně 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.

4.4.2.10 *Informační povinnost a odhady cen nemovitostí*

Emitent se zavazuje, že bude po dobu trvání závazků plynoucích z tohoto Dluhopisového programu minimálně jedenkrát (1x) ročně v sekci „Pro investory“ na svých internetových stránkách www.homecapital.cz zveřejňovat pro Vlastníky Dluhopisů rovněž následující informace:

(i) aktuální tržní hodnoty Emitentem či Dceřinými společnostmi v dané době vlastněných nemovitostí;

(ii) účetní uzávěrku Emitenta v podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu *cashflow* za předchozí kalendářní rok, která bude v případě, že bude Emitent podléhat konsolidaci, konsolidovaná;

(iii) aktuální, informativní přehled o lokalitách a nemovitostech, jakož i seznam všech přímo či nepřímo vlastněných nemovitostí Emitentem či Dceřinými společnostmi s číslem listu vlastnictví, na němž je daná nemovitost v katastru nemovitostí evidována, katastrálním územím a adresou nemovitosti.

Informace budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro zobrazení informací od Emitenta.

Informace bude Emitent zveřejňovat vždy k 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

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.

4.5.1.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších 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 tímto čl. 4.5.

4.5.1.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 30 (třiceti) 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 u Dluhopisů s pevným výnosem nadále nabíhat výnos při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.2.1 a u Dluhopisů s variabilním výnosem při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.3 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.

4.5.1.7 Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.

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 Doplňku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplňku dluhopisového programu.

4.5.3 *Dluhopisy s variabilním výnosem*

4.5.3.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu, která bude součtem:

(i) Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže); a

(ii) marže uvedené v Doplňku dluhopisového programu.

4.5.3.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.

4.5.3.3 „**Referenční sazbou**“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague InterBank Offered Rate*) a EURIBOR (*Euro InterBank Offered Rate*). Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR a strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby.

Informace o současné, minulé a budoucí výkonnosti sazby:

(i) 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/ nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/; a

(ii) EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html.

Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazbu.

4.5.3.4 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.3 (typicky pro Případ výpadku trhu), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:

(i) dostupnou sazbou PRIBOR / EURIBOR pro nejdelší období, které je kratší než příslušné

Výnosové období; a

(ii) dostupnou sazbou PRIBOR / EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.

4.5.3.5 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.4, 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 4 (čtyři) desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 (tři) 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 euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období na pražském mezibankovním trhu v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.6 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR / EURIBOR nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0).

4.5.3.7 „**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 jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (tzv. BCK Standard 30E/360).

4.5.5 *Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisů*

4.5.5.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na vyplacení výnosu listinného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, přičemž v takovém případě nesmí takto určený den předcházet takovému příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu o více než 30 (třicet) dnů ani následovat po tomto datu.

4.5.5.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na vyplacení výnosu zaknihovaného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, přičemž v takovém případě nesmí takto určený den předcházet takovému příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu o více než 30 (třicet) dnů ani následovat po tomto datu.

4.5.5.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro vyplacení výnosu Dluhopisů platí, že se příslušný Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

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 (třiceti) dnů ode Dne konečné splatnosti, a to v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově do 30 (třiceti) dnů ode Dne konečné splatnosti.

4.6.2 *Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta*

4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dané Emise dluhopisů, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek.

4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise do 30 (třiceti) dnů od kteréhokoli takového data, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších či delších lhůtách uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

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. 4.6.2.1 a příslušného Doplňku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), do 30 (třiceti) dnů ode Dne předčasné splatnosti.

4.6.2.4 Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.6.2.1 těchto Emisních podmínek se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

4.6.3 *Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů*

4.6.3.1 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.3.2 Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.6.3 těchto Emisních podmínek se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 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, avšak v případě podřízených Dluhopisů, ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.5 *Zrušení Dluhopisů*

4.6.5.1 Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 4.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splynutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.6 *Splacení*

4.6.6.1 V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 4.6, 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným

Doplňkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů jsou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek tímto plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

4.6.7 *Rozhodný den pro splacení Dluhopisů*

4.6.7.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na splacení jmenovité hodnoty listinného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, přičemž v takovém případě nesmí takto určený den předcházet takovému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu o více než 30 (třicet) dnů ani následovat po tomto datu.

4.6.7.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na splacení jmenovité hodnoty zaknihovaného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, přičemž v takovém případě nesmí takto určený den předcházet takovému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu o více než 30 (třicet) dnů ani následovat po tomto datu.

4.6.7.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů platí, že se příslušný Den konečné splatnosti Dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

4.7 Platební podmínky

4.7.1 *Měna plateb*

4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplňku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplňku Dluhopisového programu a příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

4.7.1.2 V případě, že u Dluhopisů denominovaných v českých korunách a/nebo u Dluhopisů, u kterých mají být v souladu s příslušným Doplňkem dluhopisového programu prováděny platby v českých korunách v souvislosti s Dluhopisy, měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s v dané době účinnými obecně závaznými 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 předmětné měny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české jako měny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplňku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

4.7.2 *Den výplaty*

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

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

4.7.3 ***Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy***

4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

(i) 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 Dne výplaty výnosů, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na vyplacení výnosu zaknihovaného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, kdy v takovém případě jimi budou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (všechny takto určené osoby 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.

(ii) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu 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 Dne splatnosti Dluhopisů, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na splacení jmenovitého hodnoty zaknihovaného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, kdy v takovém případě jimi budou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (všechny takto určené osoby 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.

4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

(i) 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, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na vyplacení výnosu listinného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, kdy v takovém případě jimi budou osoby, jež jsou Vlastníky Dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu. 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.

(ii) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů jsou osoby (dále také jen **„Oprávněné osoby“**), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů, ledaže Emitent stanoví v Doplňku dluhopisového programu, že právo na splacení jmenovité hodnoty listinného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s takovým Dluhopisem k jinému

dni nežli k příslušnému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, kdy v takovém případě jimi budou osoby, jež jsou Vlastníky Dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty, a v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně. 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.

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 bankovní účet vedený u banky v České republice nebo u banky v zahraničí.

4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet vedený u banky v České republice nebo u banky v zahraničí podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem (dále také jen „**Instrukce**“). 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 udělila, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci udělit. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na vyžádání doručen. 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. Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů).

4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) 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 je 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 je 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, nejpozději 25. (dvacátý pátý) 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 je vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 25 (dvaceti pěti) 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 a devizová regulace

4.8.1 *Zdanění*

4.8.1.1 **Obecně**

4.8.1.1.1. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

4.8.1.1.2. Následující shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené v tomto Základním prospektu níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody. V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

4.8.1.1.3. Emitent současně upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. právní předpisy České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

*4.8.1.2. **Jmenovitá hodnota***

4.8.1.2.1. 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 obecně závaznými 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.

*4.8.1.3. **Úrok***

4.8.1.3.1. Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (patnáct procent) (pro rok 2024). Srážková daň ve výši 35 % (třicet pět procent) 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.

4.8.1.3.2. Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

4.8.1.3.3. 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 % (patnáct procent) (pro rok 2024), přičemž přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (dvacet tři procent) (pro rok 2024).

4.8.1.3.4. 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 % (dvacet jedna procent) (pro rok 2024).

4.8.1.3.5. 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 % (patnáct procent) (pro rok 2024). Srážková daň ve výši 35 % (třicet pět procent) 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.

4.8.1.3.6. 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 % (deset procent) 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 (pro rok 2024).

4.8.1.3.7. 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.

4.8.1.3.8. 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 plátci úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

4.8.1.4. ***Zisky/ztráty z prodeje***

4.8.1.4.1. 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 % (patnáct procent) (pro rok 2024), přičemž přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (dvacet tři procent) (pro rok 2024).

4.8.1.4.2. 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. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

4.8.1.4.3. Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 % (dvacet jedna procent) (pro rok 2024). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

4.8.1.4.4. 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 (tří) let. 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 jedno sto tisíc

korun českých (100 000 Kč).

4.8.1.4.5. V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje Dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě emisního kurzu dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši jedno procento (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 (pro rok 2024).

4.8.1.4.6. 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.

4.8.1.5. ***Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje***

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

4.8.2. Devizová regulace

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

4.9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů

4.9.1. Případy neplnění závazků

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

(i) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát (60) 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;

(ii) 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 45 (čtyřicet pět) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.

(iii) 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).

(iv) Likvidace bez právního nástupce

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 bez právního nástupce.

(v) 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 5.000.000 Kč (pět milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 (čtyřicet pět) kalendářních dní po jeho zahájení.

4.9.1.2. Při nastání kteréhokoliv Případu neplnění závazků může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 4.5.1.6 Emisních podmínek ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.

4.9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

4.9.2.1. Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.9.1.2 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

4.9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

4.9.3.1. Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 4.9.2.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

4.9.4. Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

4.10. Promlčení

4.10.1. Práva z Dluhopisů, včetně nároku na úrok z Dluhopisů, se promlčují v promlčecí lhůtě, která trvá 3 (tři) roky. Promlčení se řídí ustanoveními § 609 a násl. OZ.

4.11. Administrátor a Agent pro výpočty

4.11.1. Administrátor

4.11.1.1. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

4.11.1.2. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

Czech Home Capital, a.s.

Branická 213/53

147 00 Praha 4 - Braník
Česká republika

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

4.11.1.4. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Souhlas Schůze se nevyžaduje ke změně, která nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků Dluhopisů.

4.11.1.5. 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.

4.11.1.6. 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.

4.11.2. Agent pro výpočty

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

4.11.2.2. Emitent může jmenovat Agenta pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agenta pro výpočty jmenovat jiného Agenta pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude jmenování nebo změna Agenta pro výpočty uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Bude-li se jednat o změnu, která má negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze podle čl. 4.12.1.1.

4.11.2.3. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agenta pro výpočty u již vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agenta pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní 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.

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

4.12. Schůze a změny emisních podmínek

4.12.1. Působnost a svolání Schůze

4.12.1.1. Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen **„Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplňkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.

4.12.1.2. Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu, v případě návrhu změny nebo změn emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“).

4.12.1.3. Schůzi je oprávněn svolat též Vlastník Dluhopisu či Vlastníci Dluhopisů, jde-li o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost stanovenou v § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. povinnost Emitenta bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v případě návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje.

4.12.1.4. Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo Schůzi svolává, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost svolat Schůzi ve smyslu podle § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník Dluhopisu sám či Vlastníci Dluhopisů sami. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisu.

4.12.1.5. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze 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. tam, kde je to relevantní, úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

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

4.12.1.7. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), resp. není-li svolavatelem Emitent, je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.12.1.6 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).

4.12.1.8. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

(i) údaje identifikující Emitenta, tj. obchodní firmu, sídlo, a IČO Emitenta;

(ii) 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;

(iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;

(iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a

(v) Rozhodný den pro účast na Schůzi.

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

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

4.12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

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

4.12.2.2. V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je nazýván jako **„Rozhodný den pro účast na Schůzi“**). K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

4.12.2.3. Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který

odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 4.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

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

4.12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

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

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

4.12.3.3. Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé Emise dle Dluhopisového programu jmenován společný zástupce Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní Emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk Dluhopisového programu obsahovat údaje identifikující Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk Dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce. Emitent zároveň v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”, kde tak může mít veřejnost volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem. Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce, popř. o jmenování Společného zástupce pro účely Emise, u níž nebyl Společný zástupce dosud jmenován, může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společný

zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům. V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůzce odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopná se usnášet. Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmů Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce. V případě Společného zástupce jmenovaného k datu konkrétní Emise budou skutečnosti, které by pro Vlastníky Dluhopisů mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí, uvedeny vždy v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.12.3.4. Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání (změně) Společného zástupce, je třeba alespoň ¾ (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

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

4.12.3.6. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.12.3.1. Svolavatel je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 (pět) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Svolavatel nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem dle čl. 4.13 těchto Emisních podmínek, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

4.12.3.7. Připouští se rozhodování mimo Schůzi, a to za podmínek stanovených § 24b Zákona o dluhopisech.

4.12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

4.12.4.1. Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze

hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen **„Žadatel“**), může požadovat vyplacení 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 může Emitenta požádat o odkup takových Dluhopisů za tržní cenu. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.12.4.2 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen **„Žádost“**) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení nebo právo na odkup za tržní cenu zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen **„Den předčasné splatnosti“**). V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení či odkup za tržní cenu je v souladu s tímto ustanovením žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

4.12.4.2. Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 4.13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

4.12.4.3. Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů, může k projednání změn emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech Emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých Emisí dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové Emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých Emisí dluhopisů.

4.13. Oznámení

Není-li v právním předpisu nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta www.homecapital.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 platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude datem takového oznámení

datum jeho prvního uveřejnění.

4.14. Rozhodné právo a jazyk

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

4.15. Definice

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

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

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

„Akviziční činnost“ znamená investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto společnostech.

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

„ČNB“ znamená Českou národní banku, IČO 481 36 450, se sídlem Praha 1, Nové Město, Na příkopě 864/28, Česká republika.

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

„Dceřiná společnost“ znamená každou společnost, ve které Emitent má nebo v budoucnu bude mít přímo či nepřímo (zejména pak skrze Emitentem přímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané obchodní společnosti) majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá nebo bude ovládat či má nebo bude mít podíl na jejím ovládání.

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

„Den předčasné splatnosti“ má význam uvedený v čl. 4.6.2.2, 4.7.2, 4.9.2.1 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu.

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

„Den stanovení Referenční sazby“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.7 těchto Emisních podmínek.

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

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

„Dluhopisový program“ znamená v pořadí 3. (třetí) dluhopisový program Emitenta, který byl zřízen

v roce 2024 Emitentem, přičemž celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR a doba trvání dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci dluhopisového programu, činí 10 (deset) let.

„Dluhopisy“ znamenají Dluhopisy vydávané Emitentem v rámci Dluhopisového programu.

„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 předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu 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 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.

„Emise dluhopisů“ či **„Emise“** znamená emisi Dluhopisů vydávaných Emitentem v rámci Dluhopisového programu.

„Emisní lhůta“ znamená lhůtu pro upisování Emise dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

„Emisní podmínky“ mají význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„Emitent“ znamená společnost **Czech Home Capital, a.s.**, IČO 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697.

„Insolvenční zákon“ má význam uvedený v čl. 4.4.1.7 těchto Emisních podmínek.

„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 (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 až k následujícímu dni.

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

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

„Nařízení 2017/1129“ znamená 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.

„Nemovitostní společnost“ znamená každou obchodní společnost podnikající v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení a každou obchodní společnost takovou společnost přímo či nepřímo vlastnící či spoluvlastnící nebo ovládající či spoluovládající.

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

„Osoba oprávněná k účasti na Schůzi“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 těchto Emisních podmínek.

„OZ“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„Oznámení o předčasném splacení“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 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. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Případ výpadku trhu**“ znamená, ve vztahu k Referenční sazbě, resp. podkladovému aktivu, za kterého se Referenční sazba počítá, že nastala nebo existuje kterákoliv z následujících okolností:

(i) přerušení nebo omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným aktivem, a to bez ohledu na to, zda bylo způsobeno pochyby cen nad rámec limitů povolených na tomto trhu s výpadkem nebo jinak, pokud Emitent a/nebo případný Agent pro výpočty dle svého výhradního uvážení rozhodne, že takové přerušení či omezení obchodování je významné; nebo

(ii) jakákoliv událost, v jejímž důsledku dochází (dle výhradního uvážení Emitenta a/nebo případného Agenta pro výpočty) k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem; nebo

(iii) uzavření příslušného trhu s výpadkem v kterýkoliv den, kdy je jinak příslušný trh otevřen, před pravidelnou zavírací dobou, ledaže tento trh s výpadkem oznámení takové předčasné uzavření alespoň 1 (jednu) hodinu před (a) uzavřením obchodování na tomto trhu s výpadkem v takový příslušný den a (b) termínem pro zadání obchodních příkazů na příslušném trhu s výpadkem, a to podle toho, která z těchto možností (a) či (b) nastane dříve.

„Referenční sazba“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.6.7 těchto Emisních podmínek.

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

„**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.5.5 těchto Emisních podmínek.

„Seznam Vlastníků Dluhopisů“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem, přičemž seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

„Schůze“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.1 těchto Emisních podmínek.

„Skupina“ znamená společně Emitenta a jeho Dceřiné společnosti.

„**Skupina DRFG**“ znamená skupinu tvořenou (i) společností DRFG Investment Group a.s., IČO 199 77 255, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika a všemi společnostmi, ve kterých má společnost DRFG Investment Group a.s. přímý či nepřímý majetkový podíl, a (ii) spřízněnou společností DRFG Assets a.s., IČO 118 96 272, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika a všemi společnostmi, ve kterých má společnost DRFG Assets a.s. přímý nebo nepřímý majetkový podíl.

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

„Společný zástupce“ má význam uvedený v čl. 4.12.3.3 těchto Emisních podmínek.

„Účel využití prostředků z Dluhopisů“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.4 těchto Emisních podmínek.

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

„Úrok“ má význam uvedený v čl. 4.8.1.3 těchto Emisních podmínek.

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

„Výnosové období“ znamená období počínající Datem 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, přičemž pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„Zákon o dluhopisech“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

„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.

„ZISIF“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.9 těchto Emisních podmínek.

„Změna zásadní povahy“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek.

„ZPKT“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

„Žadatel“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

„Žádost“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit Prospekt. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s právními předpisy oznámeny a podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, to znamená v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

[*Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. 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 – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen **„Konečné podmínky“**) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Emise**“ nebo „**Emise dluhopisů**“ a **„Dluhopisy“**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **Czech Home Capital, a.s.**, IČO: 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697 (dále jen **„Emitent“**), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2024/108793/CNB/650 ke sp.zn. S-Sp-2024/00253/CNB/653 ze dne 25. září 2024, které nabylo právní moci dne 27. září 2024, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím 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 (jehož součástí jsou i Emisní podmínky) byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”, na hypertextovém odkazu https://homecapital.cz/cs/downloads/prospekt/2024/.

Tyto Konečné podmínky (konečné podmínky Emise) byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jakýmkoliv jeho dodatkem, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny a podány k uložení ČNB.

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

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu.

Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je [●]. Následný základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”.

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [●]. Emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých) nebo jeho ekvivalentu v měně euro a dobou trvání programu 10 (deset) let, který byl zřízen v roce 2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

[**Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech. V souladu s ním jde o Dluhopisy, u kterých bude dluh odpovídající právu na splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů a i jiným právům s těmito Dluhopisy spojeným uspokojen až po uspokojení všech ostatních dluhů Emitenta, s výjimkou dluhů, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.]**

[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.]

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] 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. Po datu těchto Konečných podmínek, případně po skončení veřejné nabídky Dluhopisů 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.

Emitent tímto upozorňuje, že rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu ani mimo Českou republiku, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V [●] dne [●]

Czech Home Capital, a.s.

_____

[●]

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

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

[●]

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 či jinde v Základním prospektu. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

Základní prospekt (jehož součástí jsou i Emisní podmínky) byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”, na hypertextovém odkazu https://homecapital.cz/cs/downloads/prospekt/2024/.

[*Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplňku 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 Doplňku dluhopisového programu.*]

1.	ISIN Dluhopisů:	[●]
2.	CFI Dluhopisů:	[●]
3.	FISN Dluhopisů:	[●]
4.	Podoba a třída Dluhopisů:	[zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy); centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář; třída dluhopisů [●]] / [cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem; třída dluhopisů [●]]
5.	Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
6.	Měna Dluhopisů:	[Kč / EUR]
7.	Status Dluhopisů:	[podřízené / nepodřízené]

8.	Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy nejsou nijak zajištěny.
9.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[[●] Kč / [●] EUR]
10.	Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:	[[●] Kč / [●] EUR]
11.	Právo Emitenta stanovit Dodatečnou emisní lhůtu:	[ano / ne]
12.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a [čl. 4.2.1.2 / čl. 4.2.1.2, resp. čl. 4.2.1.4] Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne]
13.	Počet Dluhopisů:	[●] ks
14.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	[● / nepoužije se]
15.	Způsob vydání Dluhopisů	[Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]]
16.	Název Dluhopisů	[●]
17.	Datum Emise:	[●]
18.	Celkový objem Emise:	[[●] Kč / [●] EUR]
19.	Lhůta pro upisování:	[od [●] do [●] / [nepoužije se]
20.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu Emise:	[●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů
21.	Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů / [●] [po dobu [●]] [a pak následně] [určen vždy na základě

		aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory"], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
22.	Výnos:	[pevný / variabilní]
23.	Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem – pevná úroková sazba Dluhopisů:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
24.	Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
	24.1 Referenční sazba:	[PRIBOR] / [EURIBOR]]
	24.2 Marže:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] % p.a. pro jednotlivá Výnosová období spadající do období od [Data emise / [●]] do [●] a [●] % p.a. pro všechna následná Výnosová období až do Dne konečné splatnosti Dluhopisů. / [●] % p.a. pro jednotlivá Výnosová období spadající do období od [Data emise / [●]] do [●], [●] % p.a. pro jednotlivá Výnosová období spadající do období od [●] do [●] / [●]]
25.	Výplata Dluhopisů:	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
26.	Den výplaty výnosů (k výplatě výnosů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 (třiceti) dnů od příslušného Dne výplaty výnosů):	[●]
27.	Den konečné splatnosti Dluhopisů (ke splacení Dluhopisů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 (třiceti) dnů ode Dne konečné splatnosti dluhopisů):	[●]
28.	Rozhodný den pro výplatu výnosu:	[ke Dni výplaty výnosů / ●]

29.	Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty:	[ke Dni konečné splatnosti Dluhopisu / ●]
30.	Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (v případě využití ke splacení Dluhopisů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 (třiceti) dnů od příslušného stanoveného data):	[ano / ne]
31.	Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (v případě využití ke splacení Dluhopisů dojde v souladu s Emisními podmínkami do 30 (třiceti) dnů od příslušného stanoveného data):	[k následujícím Dnům předčasné splatnosti: [●] / ●]
32.	Administrátor:	[Emitent / ●]
33.	Určená provozovna:	[dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek / ●]
34.	Agent pro výpočty:	[Emitent / ●]
35.	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating), vč. Stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil:	[ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) / [●]].
36.	Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů:	[[●] / není ustanoven]
37.	Skutečnosti, které by pro Vlastníky Dluhopisů mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce jmenovaného k datu Emise, anebo takový střet hrozí:	[[●] / nepoužije se]
38.	Interní schválení Emise dluhopisů:	Vydání Emise dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
39.	Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / Administrátorem /

zabezpečení vydání Dluhopisů:	Manažerem] a příslušnými investory [v sídle Emitenta / Administrátora / Manažera / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]]. [Emitent / Administrátor / Manažer] bude Dluhopisy až do [●] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] Investoři budou oslovováni [Emitentem / Manažerem / Administrátorem] / případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem / [●]], a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou [pozvání k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů / vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů / [●]]. Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením emisního kurzu Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet [Emitenta / Administrátora] č. [●] / [nebo] [uzavřením dohody o zápočtu vzájemných pohledávek mezi investorem a Emitentem] / a [předáním listinných Dluhopisů v [●] / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů] / [●]]. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů [ve lhůtě [●] dnů ode dne podpisu objednávky o upsání Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] [ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. [Dluhopisy budou investorům předány v [●].] / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta dle příslušných právních předpisů]. [Dluhopisy budou upsány [jedním

		či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi [Emitentem / Manažerem / Administrátorem] a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a Emitentem] v [●] / [sídle Emitenta]. [Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]
40.	Manažer:	[[●] / není ustanoven]

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen **„Doplňující informace“**), které jsou jako součást Prospektu vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

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

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

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

[*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.*]

41.	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	od [●] do [●]
42.	Cena v rámci veřejné nabídky:	Emisní kurz stanovený dle bodu 20. a 21. těchto Konečných podmínek
43.	Podmínky nabídky a popis postupu pro žádost:	[Dle bodu 39. těchto Konečných podmínek / [●]] [Veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz.]
44.	Minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [[●] Kč / [●] EUR]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. [Emitent / Administrátor / Manažer] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi / Administrátorovi] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) Dluhopisů původně požadovaných v objednávce, zašle mu [Emitent / Administrátor] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem / [●]). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů

		přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / Administrátor / Manažer] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).] / [●]]. [Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi [je / není] umožněno. / [●]
45.	Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:	[● / nepoužije se]
46.	Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání:	[● / nepoužije se]
47.	Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
48.	Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce www.homecapital.cz v sekci „Pro investory". / nepoužije se]
49.	Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:	[●]
50.	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, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]] [[●] působí též v pozici [Administrátora a Agenta pro výpočty]. / [●]]
51.	Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů:	Důvodem nabídky Dluhopisů je [investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech. / poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných

společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání. / refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností.] [, a to v následujícím rozdělení a pořadí: [●] / [●]] / Emitent k datu Emise dluhopisů nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané Emisí dluhopisů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na účely uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta).

Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca [[●] Kč / [●] EUR] [při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů / při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů bez navýšení a cca [[●] Kč / [●] EUR] při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů s navýšením] / [●]

Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR] / Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR] a cca [[●] Kč / [●] EUR] při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise s navýšením. / [●]

Výnos Emise dluhopisů bude Emitentem použit k realizaci Účelů využití prostředků z Dluhopisů, konkrétně pak k [●].

[Částka a zdroje dalších nutných finančních prostředků v případě, že očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití: [●].]

52.	Náklady a daně účtované investorovi:	[Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.] / [Každý investor, který upíše / koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●], jejichž výše

		je k datu těchto Konečných podmínek následující: [●]. Investorům 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. S výjimkou výše uvedeného Emitent sám nebude investorům účtovat žádné náklady] / [●]]. Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu / [●].
53.	Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	[nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
54.	Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění:	[● / nepoužije se]
55.	Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
56.	Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	[●]
57.	Další podmínky souhlasu:	[● / nepoužije se]
58.	Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků:	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 ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a

		středních podniků.
59.	Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):	nepoužije se
60.	Poradci:	Právní poradce Emitenta: [● / nepoužije se]
61.	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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [*doplnit zdroj informací*]]

6. INFORMACE O EMITENTOVI

6.1. Základní informace o Emitentovi

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	Czech Home Capital, a.s.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. Zn.: B 24697, IČO: 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82.
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 11.9.2019.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 27.8.2019 k témuž dni.
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“).
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4, Česká republika.
Rozhodné právo	Právo České republiky.
Adresa a telefonní číslo sídla (neliší se od hlavní provozovny):	Branická 213/53, Braník, 147 00 Praha 4, Česká republika. +420 771 11 88 00
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 2.000.000 Kč a byl v plné výši splacen.
Zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 27.8.2019. Aktuální Stanovy Emitenta byly přijaty dne 13.4.2023.
Předmět činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je: (i) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. (ii) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Obory činnosti: - Zprostředkování obchodu a služeb, - Ubytovací služby, - Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály,

	- Činnost informačních a zpravodajských kanceláří, - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, - Pronájem a půjčování věcí movitých, - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Emitent je právnickou osobou založenou primárně za účelem a cílem držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, Akviziční činnosti, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, zejména pak v oblasti rozvoje rezidenčních projektů (dále jen „**Klíčová činnost**“).
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí a hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:	Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu ustanovení § 243 a násl. ZOK. Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména pak podle: (i) ZOK; (ii) ZPKT; (iii) OZ; (iv) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; (v) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; (vi) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; (vii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů; (viii) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů; (ix) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů; a (x) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.
Historie a vývoj Emitenta	27.8.2019 – založení Emitenta přijetím jeho stanov 11.9.2019 – zápis Emitenta do obchodního rejstříku 20.11.2019 – počátek faktického působení Emitenta, kdy založil Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. a Dceřinou společnost (dříve) CZECH HOME CAPITAL Services, s.r.o. (dnes přejmenovanou na SEVER Plus Services, s.r.o.). 19.12.2019 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME

	CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., vlastnící 59 bytových jednotek v Mostu a spoluvlastnící garáž tamtéž. 13.3.2020 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., vlastnící 55 bytových jednotek a tři (3) nebytové jednotky v Berouně. 13.3.2020 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. vlastnící 5 bytových jednotek v Praze. 13.3.2020 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100 % podílu ve společnosti INFINITUM INVEST s.r.o. (dříve BYTY ZC, s.r.o.) vlastnící 2 bytové jednotky v Karlových Varech, kterážto společnost byla následně ze Skupiny prodána ke dni 7.5.2021, a ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu tak již není součástí Skupiny. 4.5.2020 – zřízení a schválení 1. dluhopisového programu Emitenta o maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 1.300.000.000 Kč nebo jejího ekvivalent v měně EUR a době trvání dluhopisového programu 10 let. 13.5.2020 – 1. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL I 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2023. 13.5.2020 – 2. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL II 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2025. 23.6.2020 – 3. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023 denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 30.6.2020 a konečnou splatností 30.6.2023. 12.10.2020 – uzavření smlouvy na developerský projekt Dceřinou společností BYTY portfolio EPSILON, s.r.o. 16.11.2020 – 4. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL IV 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2023. 16.11.2020 – 5. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL V 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou

	splatností 25.11.2025. 3.1.2021 – akvizice bytového domu č.p. 1995, jež je součástí pozemku p.č. 3421/2, v katastrálním území Litoměřice, ve kterém se nalézá 53 bytů, skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o. (která již není součástí Skupiny). 1.2.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti Home4you GmbH vlastnící 53 bytových jednotek v Marktredwitz, Spolkové republice Německo. 23.2.2021 – akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o., vlastnící aktuálně 330 jednotek v lokalitě Bílina, z toho 294 jsou jednotky bytové. 24.2.2021 – akvizice 50 % podílu ve společnosti STAVBUD s.r.o. 3.3.2021 – uzavření smlouvy na developerský projekt Dceřinou společností BYTY portfolio KAPPA, s.r.o. 4.3.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. 100 % podílu v (dnes již zaniklé) společnosti Experiment Chomutov s.r.o., vlastnící celkem 531 jednotek, z toho 235 jednotek bytových, v budově č.p. 4689 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 4865/63, v katastrálním území Chomutov I. 10.5.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. 49 % podílu ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o., která poskytuje od roku 2010 realitní služby prostřednictvím sítě realitních makléřů. 15.6.2021 – 6. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VI. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2024. 15.6.2021 – 7. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2026. 8.9.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100 % podílu ve společnosti BYTY portfolio OSTRAVA I, s.r.o., vlastnící 270 jednotek v Ostravě. 16.9.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. 100 % podílu ve společnosti R.K.SERVIS, spol. s r.o. 22.12.2021 – prodej společnosti BYTY portfolio BETA s.r.o. ze Skupiny. 12.1.2022 – 8. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VIII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025.

	12.1.2022 – 9. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK IX. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2027. 12.1.2022 – 10. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR X. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025. 11.4.2022 – 11. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XI. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026. 11.4.2022 – 12. Emise DP 2020 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026. 14.3.2022 – akvizice skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio ALFA s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti JC2 s.r.o. (dnes již zaniklé) vlastnící budovu, která sloužila jako sídlo skupiny CHC. 31.3.2022 – akvizice skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti Home4you ALFA GmbH, vlastnící 240 bytových jednotek ve městě Freiberg v německé spolkové zemi Sasko. 5.5.2022 – akvizice skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o. (původně podnikající pod obchodní firmou BYTY portfolio CHI s.r.o.) 100 % podílu v německé společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH, vlastnící 104 jednotek v rámci 15 nemovitostí v okruhu 30 km od města Oschatz ve Spolkové republice Německo. 30.5.2022 – vznik Dceřiných společností HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o. a HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o. 22.6.2022 – zřízení a schválení v pořadí 2. dluhopisového programu Emitenta o maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč nebo jejího ekvivalent v měně SEK, DKK, NOK, PLN, RON nebo EUR a době trvání dluhopisového programu 10 let. 22.7.2022 – 1. Emise DP 2022 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XIII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 22.7.2022 a konečnou splatností 21.7.2026. 22.7.2022 – 2. Emise DP 2022 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XIV. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 22.7.2022 a konečnou splatností 21.7.2024. 22.7.2022 – 3. Emise DP 2022 – emise veřejně nabízených

	podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XV. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 22.7.2022 a konečnou splatností 21.7.2025. 22.8.2022 – uzavření smlouvy na developerský projekt společností Home4You GAMMA GmbH, kterýžto developerský projekt spočívá v postupném nákupu 330 rezidenčních, nájemních bytových jednotek, které projdou kompletní rekonstrukcí do ESG kvality. Dokončení první fáze rekonstrukce v hodnotě 3.177.144 EUR bylo očekáváno ve 3. kvartálu 2023. 25.8.2023 však byla popisovaná společnost včetně developerského projektu převedena v rámci prodeje její mateřské společnosti HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o. (Home4You GAMMA GmbH byla její dceřinou společností). Touto transakcí obě společnosti opustily Skupinu. 6.9.2022 – byla podepsána smlouva o koupi nemovitosti na adrese Am St. -Niclas-Schacht 5, Feriberg, Německo. Jedná se o plně revitalizovaný panelový dům na vlastním rozsáhlém pozemku. Akvizice byla realizována skrze Dceřinou společnost Home4you BETA GmbH. 19.9.2022 – dokončení developerského projektu Dceřinou společností BYTY portfolio KAPPA, s.r.o. spočívajícího v postupném nákupu 400 rezidenčních, nájemních bytových jednotek, v první etapě projektu se nachází 39 jednotek. Realizace prostřednictvím, akvizice 100 % podílu ve společnosti Rezidence Moravská Ostrava s.r.o. skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio KAPPA s.r.o. Nemovitost se nachází na adrese Cihelní 2567/83, Ostrava. 5.10.2022 – 4. Emise DP 2022 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XVI. HALBERSTADT denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 6.000.000 EUR s datem emise 5.10.2022 a konečnou splatností 5.10.2024. 25.11.2022 – 5. Emise DP 2022 – emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XVII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2022 a konečnou splatností 25.11.2027. 24.1.2023 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100 % podílu ve společnosti BYTY portfolio PRAHA 15 s.r.o. (dříve ICR SPV beta, s.r.o.), vlastnící ubytovací zařízení v Praze – 15 Hostivaři čítající 53 jednotek. 15.5.2023 – v plné výši splacena jistina dluhopisů z emise HOME CAPITAL II. 30.6.2023 – v plné výši splacena jistina z emise HOME CAPITAL EUR III. 25.8.2023 – došlo k prodeji portfolia BYTY portfolio ALFA s.r.o. ze Skupiny

	25.8.2023 – byla prodána společnost HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o. i s její dcerou Home4You GAMMA GmbH 8/2023 – jediným akcionářem Emitenta se stává společnost RESIDENTIAL INVEST s.r.o. 20.9.2023 – došlo k prodeji společnosti REALITY PRORADOST s.r.o. 21.11.2023 – byl prodán 100% podíl společnosti BYTY portfolio PRAHA 15 s.r.o. 25.11.20203 – v plné výši splacena jistina z emise HOME CAPITAL IV. 20.12.2023 – jediným akcionářem Emitenta se stává společnost DRFG Assets a.s. 2/2024 – změna sídla společnosti na Branická 213/53, 147 00 PRAHA 4 – Braník 15.4.2024 – byly prodány 100% podíly níže uvedených neaktivních společností (CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.; CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.; BYTY portfolio DZETA, s.r.o.; BYTY portfolio LAMBDA, s.r.o.; BYTY portfolio OMIKRON, s.r.o.; BYTY portfolio SIGMA, s.r.o.; BYTY portfolio TAU, s.r.o.; BYTY portfolio THETA, s.r.o.) 15.6.2024 – v plné výši splacena jistina z emise HOME CAPITAL VI. V průběhu května až července byly prodány všechny bytové jednotky z BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. 21.7.2024 – v plné výši splacena jistina z emise HOME CAPITAL XIV. 27.8.2024 - prodej obchodních podílů BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o a BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.
Webová stránka:	www.homecapital.cz Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace případně do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

6.2. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt sestavil, 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 správné a v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

K datu vyhotovení Základního prospektu

David Rusňák, člen představenstva

6.3. Oprávnění auditoři

Emitent sestavil mimo jiné:

(i) auditovanou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 (dále jen „**ÚZ 2022**“), která je součástí KONSOLIDOVANÉ VÝROČNÍ ZPRÁVY SKUPINY CZECH HOME CAPITAL ZA ÚČETNÍ ROK 2022 ze dne 23.6.2023;

(ii) auditovanou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 (dále samostatně jen „**ÚZ 2023**“ a společně s ÚZ 2023 dále jen „**Finanční výkazy**“)), která je součástí KONSOLIDOVANÉ VÝROČNÍ ZPRÁVY SKUPINY CZECH HOME CAPITAL ZA ÚČETNÍ ROK 2023 ze dne 11.7.2024

ÚZ 2022 byla ověřena auditorem Emitenta, společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 271 97 310, se sídlem a obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo oprávnění 451, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Jaromír Chaloupka, obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo osvědčení auditora: 2239 (dále jen „**PKF APOGEO Audit**“ a nebo „**Auditoř**“) – s výrokem, že podle názoru Auditora účetní závěrka Emitenta podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny Czech Horne Capital a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

ÚZ 2023 byla ověřena auditorem Emitenta, společností PKF APOGEO Audit – s výrokem, že podle názoru Auditora konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2023, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Emitent uvádí, že sestavil i individuální (nekonsolidovanou) účetní závěrku za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a dále individuální (nekonsolidovanou) účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, a to podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Emitent však takové účetní závěrky do tohoto Základního prospektu nezařadil, a to v souladu s bodem 11.1.6. Přílohy 6 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, 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.

6.4. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s ÚZ 2022 sestavenou za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a ÚZ 2023 sestavenou za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 10 tohoto Prospektu).

Finanční výkazy byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele.

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	**Rozvaha** k 31.12.2022 **(konsolidovaná)**	**Rozvaha** k 31.12.2023 **(konsolidovaná)**
Dlouhodobý majetek	1.503.599	1.538.831
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0

Dlouhodobý hmotný majetek	1.276.991	1.264.510
Dlouhodobý finanční majetek	58.201	107.529
Konsolidační rozdíl	166.917	166.119
Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	1.490	673
Oběžná aktiva	329.543	194.360
Zásoby	0	0
Pohledávky	207.586	163.115
Peněžní prostředky	121.957	31.107
Časové rozlišení aktiv	23.772	21.052
AKTIVA CELKEM	1.856.913	1.754.243

Pasiva	**Rozvaha** k 31.12.2022 **(konsolidovaná)**	**Rozvaha** k 31.12.2023 **(konsolidovaná)**
Vlastní kapitál	-18.561	87
Cizí zdroje	1.867.720	1.749.597
Rezervy	1.265	564
Závazky	1.866.455	1.749.033
Dlouhodobé závazky	1.488.781	1.276.592
Vydané dluhopisy	529.965	396.972
Závazky k úvěrovým institucím	713.646	738.850
Dlouhodobé přijaté zálohy	534	0
Závazkyz obchodních vztahů	11.973	13.542
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	99.999	325
Odložený daňový závazek	109.600	98.164
Závazky – ostatní	23.064	28.739
Krátkodobé závazky	377.674	472.441

Časové rozlišení pasiv	7.753	4.559
PASIVA CELKEM	1.856.913	1.754.243

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	**Od 1.1.2022 do 31.12.2022 (konsolidovaná)**	**Od 1.1.2023 do 31.12.2023 (konsolidovaná)**
Tržby z prodeje výrobků a služeb	108.285	113.202
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	40.242	46.031
Osobní náklady	7.679	6.269
Úpravy hodnot v provozní oblasti	36.913	54.061
Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	11.302	11.302
Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	7.350	8.759
Ostatní provozní výnosy	21.381	37.603
Ostatní provozní náklady	4.942	33.262
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	43.872	13.725
Finanční výsledek hospodaření	-80.784	-80.784
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-36.912	-89.641
Daň z příjmů	9.449	-11.893
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) bez podílu ekvivalence	-46.360	-77.748
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-46.513	-77.068

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	**Od 1.1.2022**	**Od 1.1.2023**

	do 31.12.2022 (konsolidovaná)	**do 31.12.2023 (konsolidovaná)**
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	186.014	121.957
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-73.469	87.199
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-510.374	-67.000
Další vklady peněžních prostředků společníků	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	519.785	-111.049
Stav peněžních prostředků na konci období	121.957	31.107
Čisté zvýšení peněžních prostředků	-64.057	-90.850

6.4.1. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu (tj. ÚZ 2023) nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádným dalším významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

6.5. Rizikové faktory

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů, společně s rizikovými faktory podstatnými pro Dluhopisy jsou uvedeny výše v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) tohoto Základního prospektu.

6.6. Doplňující údaje o Emitentovi

6.6.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 11.9.2019 jako společnost založená ke Klíčové činnosti.

Nedávnými událostmi majícími podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta jsou ty následující.

Emitent poskytl do data vyhotovení Základního prospektu Dceřiným společnostem (dosud nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 283.054.720 Kč a 12.205.503 EUR, a to v podobě Dosavadních zápůjček poskytnutých Emitentem, které jsou blíže specifikovány v tabulce v čl. 2.1.3.4 tohoto Základního prospektu. Emitent pro vyloučení pochybností konstatuje, že jde pouze o zápůjčky, které nebyly Emitentovi plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentem Dceřiné společnosti zápůjčka, ale tato byla Emitentovi již plně splacena, není taková zápůjčka obsažena mezi Dosavadními zápůjčkami poskytnutými Emitentem.

Emitent současně pro pořádek uvádí následující.

Vedle Dosavadních zápůjček poskytnutých Emitentem byly poskytnuty ještě zápůjčky a/nebo úvěry Dceřiným společnostem, nikoliv však ze strany Emitenta, proto je tento v Základním prospektu podrobně neuvádí, s výjimkou bankovních úvěrů úročených pohyblivou úrokovou sazbou blíže specifikovaných v čl. 2.1.2.4 tohoto Základního prospektu.

K 30.6.2023 současně došlo k překlopení zápůjček, dříve poskytnutých Emitentovi jeho bývalými akcionáři Emitenta, do ostatních kapitálových fondů Emitenta formou příplatku mimo základní kapitál Emitenta. Jedná se konkrétně o částku ve výši 50.000.000 Kč takto vloženou ze strany bývalého akcionáře RESIDENTIAL INVEST s.r.o., částku 16.500.000 Kč ze strany bývalého akcionáře Emitenta ICR Investment Group, s.r.o a částku 10.000.000 Kč ze strany bývalého akcionáře Emitenta, pana Martina Gillara.

K 31.12.2023 došlo ke kapitalizaci zápůjčky dříve poskytnutých Emitentovi akcionářem DRFG Assets a.s. do ostatních kapitálových fondů Emitenta formou příplatku mimo základní kapitál Emitenta. Jedná se konkrétně o částku ve výši 32.805.170,63 Kč.

Věřiteli Emitenta jsou rovněž vlastníci dluhopisů vydaných Emitentem v rámci:

(i) V pořadí 1. dluhopisového programu Emitenta z roku 2020, tj. před datem současného Dluhopisového programu, v rámci níže uvedených 9 emisí (společně dále jen „**Emise DP 2020**“), přičemž konkrétní hodnoty takových investory upsaných a Emitentem dosud nesplacených dluhopisů v době vyhotovení tohoto Základního prospektu uvádí Emitent níže:

(a) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL II 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 7.700.000 Kč;

(b) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL V 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 22.150.000 Kč;

(c) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 29.450.000 Kč;

(d) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VIII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 26.300.000 Kč;

(e) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK IX. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2027, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 5.600.000 Kč;

(f) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR X. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 1.025.000 EUR;

(g) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XI. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 210.000 EUR; a

(h) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 52.000.000 Kč.

(ii) V pořadí 2. dluhopisového programu Emitenta z roku 2022, tj. před datem současného Dluhopisového programu, v rámci níže uvedených 5 emisí (společně dále jen „**Emise DP 2022**“), přičemž konkrétní hodnoty takových investory upsaných a Emitentem dosud nesplacených dluhopisů v době vyhotovení tohoto Základního prospektu uvádí Emitent níže:

(a) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XIII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 22.7.2022 a konečnou splatností 21.7.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 54.420.000 Kč;

(b) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XV. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 22.7.2022 a konečnou splatností 21.7.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 1.997.296 EUR;

(c) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XVI. HALBERSTADT denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 6.000.000 EUR s datem emise 5.10.2022 a konečnou splatností 5.10.2024, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 4.220.000 EUR;

(d) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XVII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2022 a konečnou splatností 25.11.2027, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 119.433.486 Kč.

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

Vzhledem k vyšším finančním nákladům popsaným v bodu 2.1.2.4 se Skupina rozhodla snížit své zadlužení a odprodat podíly v některých společnostech. Jedná se o společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. a BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.. Tyto byly prodány za celkovou částku 91,5mil. Kč, přičemž na prodeji těchto společností CHC realizovala zisk 73,5mil.Kč. Tyto prostředky byly použity výhradně na splacení závazků Emitenta.

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

6.6.2. *Investice, popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku*

Emitent za dobu své činnosti realizoval následující hlavní investice (níže uvedené nákupy společně dále jen „**Realizované akvizice**“):

(i) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., která je vlastníkem 55 bytových jednotek a 3 nebytových jednotek v obci Beroun, konkrétně jednotek, nacházejících se v budově č. p. 1280 (bytový dům), na adrese Třída Míru 1280/16b, Beroun-Město, 266 01 Beroun, stojící na pozemku parc. č. st. 4361, nacházejícím se v katastrálním území Beroun, a zapsaným na listu vlastnictví č. 10345, u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Všechny výše uvedené jednotky jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pronajaty nájemcům a zapsány na listu vlastnictví č. 12645, vedeném pro společnost BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, obec Beroun.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která ke dni 13.3.2020 nabyla podíl o velikosti 100 % v Dceřiné společnosti BYTY

portfolio BEROUN 1, s.r.o.

27.8.2024 byl obchodní podíl ve společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. prodán ze Skupiny

(ii) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., která:

a) je vlastníkem 59 bytových jednotek v obci Most. Tyto jednotky se nacházejí v budově č. p. 3401 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 6367/122 a parc. č. 6367/124, nacházejícím se v katastrálním území Most II, zapsaným na listu vlastnictví č. 1780, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. Všechny jednotky uvedené v tomto bodě jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pronajaty nájemcům a zapsány na listu vlastnictví č. 17800, vedeném pro společnost BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, katastrální území Most II, obec Most;

b) je spoluvlastníkem jednotky č. 3401/107 (garáž), s podílem o velikosti 51/73, nacházející se v budově č. p. 3401, uvedené v bodě a) výše a zapsané k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu na listu vlastnictví č. 18208, vedeném pro společnost BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, katastrální území Most II, obec Most.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která ke dni 19.12.2019 nabyla podíl o velikosti 100 % v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.

27.8.2024 byl obchodní podíl ve společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. prodán ze Skupiny

(iii) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o., která je vlastníkem 5 bytových jednotek v obci Praha, nacházejících se v budově č. p. 559 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 201/307, nacházejícím se v katastrálním území Černý Most, zapsaným na listu vlastnictví č. 6322, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Všechny jednotky uvedené v tomto bodě jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pronajaty nájemcům a zapsány na listu vlastnictví č. 6322, vedeném pro společnost BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Černý Most, obec Praha.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla podíl o velikosti 100 % v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. ke dni 13.3.2020.

V květnu až červenci 2024 byly postupně všechny bytové jednotky prodány.

(iv) akvizice 100 % podílu ve společnosti INFINITUM INVEST s.r.o., v době akvizice zapsané pod obchodní firmou BYTY ZC, s.r.o., která je vlastníkem 2 bytových jednotek v obci Karlovy Vary, nacházejících se v budově č.p. 944 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 1347, nacházejícím se v katastrálním území Karlovy Vary.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla podíl o velikosti 100 % ve společnosti INFINITUM INVEST s.r.o. (dříve BYTY ZC, s.r.o.) ke dni 13.3.2020.

Společnost INFINITUM INVEST s.r.o. byla následně ze Skupiny prodána, a ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu tak již není součástí Skupiny.

(v) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti Home4you GmbH vlastnící 53 bytových jednotek v Marktredwitz, Spolkové republice Německo. Tyto jednotky se nacházejí v bytových domech na adresách Schmellerweg 1, Schmellerweg 7, 9, Schmellerweg 11, 13, 15, Laubenstrasse 14, 16,

18, vše v katastrálním území Marktredwitz. 47 bytových jednotek pronajato nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti Home4you GmbH ke dni 1.2.2021.

(vi) akvizice bytového domu č.p. 1995, jež je součástí pozemku p.č. 3421/2, v katastrálním území Litoměřice, ve kterém se nalézá 53 bytů. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o. ke dni 3.1.2021. Dne 23.12.2022 byla společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o. prodána ze Skupiny.

(vii) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o., vlastnící aktuálně (po fúzi sloučením se společností dříve existující pod obchodní firmou Takaner s.r.o. a společností dříve existující pod obchodní firmou Byty A-Z, s.r.o.) celkem 330 jednotek, z toho 294 bytových, v lokalitě Bílina. 228 bytových jednotek je pronajato nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o. ke dni 23.2.2021.

(viii) akvizice 50 % podílu ve společnosti STAVBUD s.r.o., která poskytuje od roku 1993 služby správy a údržby bytových portfolií.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 24.2.2021.

(ix) akvizice 100 % podílu v (dnes již zaniklé společnosti) Experiment Chomutov s.r.o., vlastnící celkem 531 bytových a nebytových jednotek v budově č.p. 4689 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 4865/63, v katastrálním území Chomutov I. Všechny bytové jednotky jsou pronajaté nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. ke dni 4.3.2021.

Emitent na tomto místě uvádí, že v důsledku fúze sloučením došlo ke dni 31.5.2021 k přechodu veškerého jmění společnosti Experiment Chomutov s.r.o. na nástupnickou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o.

(x) akvizice 49 % podílu ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o., která poskytuje od roku 2010 realitní služby prostřednictvím sítě realitních makléřů. V současné chvíli je počet makléřů 200.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 10.5.2021. Podíl ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o. byl odprodán ze Skupiny ke dni 20.9.2023.

(xi) akvizice 100 % podílu ve společnosti BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o., vlastnící celkem 274 bytových a nebytových jednotek v budově č.p. 1315 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 1574, v katastrálním území Hrabůvka, obec Ostrava. Všechny bytové jednotky jsou pronajaté nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. ke dni 8.9.2021.

(xii) akvizice 100 % podílu ve společnosti R.K.SERVIS, spol. s r.o., která poskytuje služby správy a údržby bytových portfolií.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 16.9.2021.

(xiii) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH vlastnící 104 bytových jednotek v rámci 15 nemovitostí v okruhu 30 km od města Oschatz ve Spolkové republice Německo. Všechny jednotky jsou pronajaty nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 3,

s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH ke dni 5.5.2022.

(xiv) akvizice 100 % podílu v Dceřiné společnosti Rezidence Moravská Ostrava s.r.o. vlastnící 31 bytových a 10 nebytových jednotek v ulici Cihelní v Ostravě.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio KAPPA s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti Rezidence Moravská Ostrava s.r.o. ke dni 19.9.2022.

(xv) akvizice 100 % podílu v (dnes již zaniklé společnosti) JC2 s.r.o., vlastnící dům v ulici Čapkova 195/2 na Praze 4. Objekt byl rekonstruován a nyní slouží, jako sídlo Emitenta a dalších společností ze Skupiny a dále se v něm pronajímá 6 bytových jednotek.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze společnost BYTY portfolio ALFA s.r.o. ke dni 24.5.2022.

Emitent na tomto místě uvádí, že v důsledku fúze sloučením došlo ke dni 28.6.2022 k přechodu veškerého jmění společnosti JC2 s.r.o. na nástupnickou společnost BYTY portfolio ALFA s.r.o., která pak samotná byla prodána ze Skupiny ke dni 25.8.2023.

(xvi) akvizice 100 % podílu v společnosti Home4you ALFA GmbH, vlastnící 240 bytových jednotek ve městě Freiberg v německé spolkové zemi Sasko.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti Home4you ALFA GmbH ke dni 31.03.2022.

(xvii) akvizice 100 % podílu ve společnosti ICR SPV beta, s.r.o. následně přejmenované na BYTY portfolio PRAHA 15 s.r.o. Společnost vlastní ubytovací zařízení na adrese plukovníka Mráze 1356/13, Praha 15 – Hostivař. Budova sestává z 53 jednotek, které slouží k ubytování.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Real Estate s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 15 s.r.o. (dříve ICR SPV beta, s.r.o.) ke dni 24.1.2023. Společnost byla prodána ze Skupiny ke dni 21.11.2023.

(xviii) akvizice 100 % podílu Home4you BETA GmbH vlastnící plně revitalizovanou nemovitost o 30 bytech na adrese Am St. -Niclas-Schacht 5, Freiberg v německé spolkové zemi Sasko.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o., která nabyla 100 % podíl v Dceřiné společnosti Home4you BETA GmbH ke dni 06.09.2022.

Výše uvedené Dceřiné společnosti, které realizovaly jednotlivé Realizované akvizice, použily k realizaci Realizovaných akvizic cizí zdroje, získané konkrétně formou zápůjčky od Emitenta, dluhopisového financování a formou úvěrovaného bankovního financování.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

Konkrétní další projekty, do kterých bude Emitent investovat, případně i skrze akvizici některé ze společností, která bude projekt vlastnit, tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu známy nejsou.

Emitent očekává financování činností Emitenta především ze zápůjček či úvěrů poskytnutých Skupinou DRFG a z emisí dluhopisů, dále zápůjček či úvěrů nebo jiného druhu financování poskytovaného bankami a případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé společnosti ze Skupiny a konečně dotacemi jakéhokoliv druhu plynoucími z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a

financování Emitenta ani Skupiny.

6.7. Přehled podnikání

6.7.1. *Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta*

Emitent je společností založenou ke Klíčové činnosti, která je také hlavní činností Emitenta.

Emitent jako takový tak z důvodu výše uvedené povahy své hlavní činnosti neuvádí v tomto Základním prospektu hlavní kategorie jím prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb, ani významné nové produkty nebo služby, protože Emitent jako takový produkty neprodává ani služby neposkytuje.

Hlavními kategoriemi společnostmi ze Skupiny prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb jsou správa nemovitostí, poskytování činností souvisejících se správou nemovitostí a realitní činnost, především v rámci jimi vlastněných či spoluvlastněných nemovitostí, zejména pak pronájem jimi vlastněných či spoluvlastněných nemovitostí nájemcům.

Společnosti ze Skupiny nemají žádné významné nové produkty nebo služby.

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů k investicím do akvizic Nemovitostních společností anebo podílů v těchto společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a k poskytování zápůjček či úvěrů svým Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání. Pro vyloučení pochybností na tomto místě Emitent uvádí, že v rámci refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností použije Emitent prostředky získané z Emisí i na refinancování dluhů Emitenta z jím v minulosti vydaných dluhopisů.

Níže je pak uveden přehled emisí dluhopisů Emitenta v celkovém upsaném objemu 317.053.486Kč a 7.452.296 EUR, které Emitent v části upsaného objemu plánuje refinancovat na základě individuální dohody s jednotlivými investory těchto emisí, a to včetně případného odkupu takto refinancovaných dluhopisů při současném úpisu nově emitovaných Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu na základě tohoto Základního prospektu.

Zkrácený název emise	ISIN	Splatnost emise	Upsaný a nesplacený objem emise
HOME CAPITAL II 5,0/2025	CZ0003525560	15.5.2025	7.700.000 Kč
HOME CAPITAL V 5,0/2025	CZ0003528705	25.11.2025	22.150.000 Kč
HOME CAPITAL CZK VII.	CZ0003533028	15.6.2026	29.450.000 Kč
HOME CAPITAL CZK VIII.	CZ0003536740	12.1.2025	26.300.000 Kč
HOME CAPITAL CZK IX.	CZ0003536757	12.1.2027	5.600.000 Kč
HOME CAPITAL EUR X.	CZ0003536765	12.1.2025	1.025.000 EUR
HOME CAPITAL EUR XI.	CZ0003539744	11.4.2026	210.000 EUR
HOME CAPITAL CZK XII.	CZ0003539751	11.4.2026	52.000.000 Kč
HOME CAPITAL CZK XIII.	CZ0003542623	21.7.2026	54.420.000 Kč
HOME CAPITAL EUR XV.	CZ0003542649	21.7.2025	1.997.296 EUR

HOME CAPITAL EUR XVI. HALBERSTADT	CZ0003544744	5.10.2024	4.220.000 EUR
HOME CAPITAL CZK XVII.	CZ0003545873	25.11.2027	119.433.486 Kč

Emitent současně v této části i nadále poukazuje na informace o likviditě celé Skupiny a struktuře financování Skupiny, které jsou uvedeny v čl. 2.1 tohoto Základního prospektu, z nichž mj. vyplývá významná závislost Skupiny na dluhovém financování, a to zejména na financování formou dluhopisů.

S ohledem na fakt, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu čelí Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, nutnosti získat zdroje na refinancování v blízké budoucnosti splatných dluhů Emitenta a Dceřiných společností, lze předpokládat, že prostředky získané z Emisí Dluhopisů budou minimálně v nejbližší době používány primárně právě na refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností.

6.7.2. Hlavní činnosti společností ze Skupiny

Dceřiné společnosti jsou entitami, skrze něž Emitent jako holdingová společnost provozuje a bude provozovat podnikatelskou činnost v oblasti nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí se zaměřením na rezidenční bydlení.

Takové společnosti tak podnikají a budou podnikat na realitním trhu v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, což zahrnuje zejména vyhledávání a nákup rezidenčních nemovitostí za účelem jejich pozdějšího prodeje či pronájmu, a to s cílem dosahování stabilního zisku a v souladu s omezujícími závazky, které Emitent přijal na základě tohoto Základního prospektu, zejména a primárně na území České republiky a dále v menší míře i na území Spolkové republiky Německo.

Společnosti pro nájemní bydlení	**Město**	**Počet objektů**	**Plocha m2**	**Počet bytových jednotek**	**Obsazenost**
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	Chomutov	1	17 129	260	100%
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	Ostrava	1	10 119	270	86%
Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	Ostrava	1	2 202	39	76%
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Bílina	15	17 042	294	55%
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	Bílina	9	726	12	100%
ANDARO Grundbesitz GmbH	Wurzen, Riesa, Belgern, Pausitz, Hartha, Grimma, Oschatz (DE)	15	8 194	99	82%
Home4you GmbH	Neuenmarkt (DE)	9	3 454	56	93%
Home4You ALFA GmbH	Freiberg (DE)	17	10 408	92	72%

Home4You BETA GmbH	Freiberg (DE)	1	2 998	30	90%

Jakkoliv je současně pravdou, že v portfoliu Skupiny se nacházejí i nebytové prostory, je tento segment v podnikání Skupiny spíše okrajovou záležitostí, když podíl nebytových prostor na celkových prostorách v portfoliu Skupiny tvoří zhruba jen 10 %.

Emitent na tomto místě uvádí přehled všech jeho Dceřiných společností s údajem o výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a údajem, zda jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu aktivními společnostmi či společnostmi neaktivními. Aktivní společností se pro tyto účely rozumí Dceřiná společnost, která k datu tohoto Základního prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost, zatímco neaktivní společností se rozumí Dceřiná společnost, která přestože již byla založena a vznikla, k datu tohoto Základního prospektu reálnou podnikatelskou činnost dosud nevyvíjí.

U aktivních Dceřiných společností Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele podle stavu k 31.12.2023.

Finanční ukazatele pro jednotlivé Dceřiné společnosti jsou čerpány z individuálních účetních závěrek těchto společností. Účetní závěrky takových Dceřiných společností nejsou na individuální bázi ověřeny auditorem, nicméně jsou ověřeny v rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny, resp. Emitenta za rok 2023 (tj. v rámci auditované ÚZ 2023).

Obchodní společnost	**IČO**	**Společnost Aktivní/Neaktivní**	**Základní kapitál společnosti v Kč/EUR**	**Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2023 v tis.Kč/EUR**		
				Tržby	**Výsledek hospodaření**	**Bilanční suma**
Přímé podíly Emitenta						
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	Aktivní	200 000 Kč	0 Kč	-23 203 Kč	840 110 Kč
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	Aktivní	1 000 Kč	0 Kč	-2 152 Kč	13 316 Kč
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	Neaktivní	200 000 Kč	Nepoužije se.		
HOME CAPITAL RE GmbH	DE353536811[5]	Aktivní	25 000 €	0 €	-5 €	7 €
Nepřímé podíly Emitenta						
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783	Aktivní	1 000 Kč	19 799 Kč	-2 785 Kč	190 457 Kč
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	Aktivní	1 Kč	1 101 Kč	-792 Kč	19 678 Kč

[5] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	096 58 157	Aktivní	3 000 Kč	14 006 Kč	-3 353 Kč	175 077 Kč
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	109 25 490	Aktivní	202 000 Kč	20 937 Kč	270 Kč	301 243 Kč
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023	Aktivní	1 000 Kč	0 Kč	-3 680 Kč	45 991 Kč
Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	069 36 016	Aktivní	50.000 Kč	4 518 Kč	-1 832 Kč	40 909 Kč
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	Aktivní	1 000 Kč	0 Kč	-14 465 Kč	55 013 Kč
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	Aktivní	200 000 Kč	0 Kč	-210 Kč	7 119 Kč
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	Aktivní	1 000 Kč	0 Kč	-1 004 Kč	33 586 Kč
Home4you GmbH	DE 132954970[6]	Aktivní	12 600 €	203 €	48 €	1 451 €
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	089 71 536	Aktivní	1 000 Kč	0 Kč	-166 Kč	126 233 Kč
Home4You ALFA GmbH	DE 348565608[7]	Aktivní	25 000 €	400 €	-490 €	9 938 €
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	Aktivní	1 000 Kč	0	-6 693 Kč	89 603 Kč
ANDARO Grundbesitz GmbH	DE 304923856[8]	Aktivní	25 000 €	545 €	-89 €	5 231 €
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	Aktivní	1 000 Kč	0 Kč	-34 Kč	48 364 Kč
Home4You BETA GmbH	DE 357343144[9]	Aktivní	25 000 €	58 €	-288 €	3 499 €
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	Aktivní	156 000 Kč	4 937 Kč	-232 Kč	63 703 Kč
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	Aktivní	2 980 000 Kč	11 029 Kč	-5 478 Kč	117 159 Kč
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611	Aktivní	1 000 Kč	857 Kč	418 Kč	8 204 Kč
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	Aktivní	1 000 Kč	7 431 Kč	-35 Kč	979 Kč

[6] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.
[7] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.
[8] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.
[9] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	Aktivní	1 000 Kč	25 Kč	-17 Kč	20 Kč
SEVER Plus Facility, s.r.o.	108 01 251	Neaktivní	1 000 Kč	Nepoužije se.		
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	Neaktivní	1 000 Kč	Nepoužije se.		
SEVER Plus Property, s.r.o.	108 01 294	Neaktivní	1 000 Kč	Nepoužije se.		
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	Aktivní	100 000 Kč	5 557 Kč	723 Kč	6 779 Kč

Dceřiné společnosti budou v delším časovém horizontu i nadále vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, z hlediska zaměření bude převažovat vyhledávání vhodných bytových domů s jednotkami v rámci rezidenčního bydlení, určených pro následný prodej či pronájem.

Dceřiné společnosti budou realizovat především investice zaměřené do nákupu rezidenčního bydlení, jehož tržní hodnota se bude pohybovat v rozmezí od 1.000.000 Kč do 250.000.000 Kč.

K realizaci každé investice bude vznikat nová obchodní společnost, účelově určená na realizaci konkrétní investice.

Dceřiné společnosti hodlají investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady, které by bránily účelu jejich pořízení či provozování. Za tím účelem Dceřiné společnosti budou prověřovat zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak budou prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor, nebo jakákoliv jiná právní vada. Případné investice do zatížené nemovitosti budou vždy posuzovány individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

Společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. a jí přímo či nepřímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané společnosti pak budou sloužit především jako servisní společnosti pro další Dceřiné společnosti.

6.7.3. Hlavní trhy

Emitent působí prostřednictvím akvizic a financování Dceřiných společností a nadále bude působit v segmentu nemovitostí a realitního trhu, zejména pak rezidenčního trhu, a to především a primárně na území České republiky a dále v menší, avšak nezanedbatelné míře i na území Spolkové republiky Německo, kde se zaměřuje na regiony bývalého Východního Německa, zejména Sasko a Sasko-Anhaltsko, kde je stále možné dosahovat atraktivních výnosů. Zároveň je tato část Německa i geograficky bližší a projekty je tak možné řídit i centrálně z České republiky.

Popis segmentu nemovitostí a realitního trhu v České republice a ve Spolkové republice Německo, tj. primárního a sekundárního trhu Emitenta, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu, nazvaném jako „*Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení*“.

6.7.4. *Postavení Emitenta v hospodářské soutěži*

Vzhledem ke své roli není postavení Emitenta na trhu relevantní.

Zdroj informace prezentované výše, tj. základ všech prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je interní analýza Emitenta.

6.8. Organizační struktura

6.8.1. Akcionář Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině a Skupině DRFG

Jediným společníkem Emitenta je DRFG Assets a.s., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je přímo ovládán DRFG Assets a.s.

DRFG Assets a.s. má 5 akcionářů:

(i) pan David Rusňák drží 27,5 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s.;

(ii) pan Roman Řezníček drží 27,5 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s.;

(iii) společnost JC assets, s.r.o., IČO 210 32 262, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika (dále jen „**JC assets, s.r.o.**“), drží 20 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s.;

(iv) společnost HC assets, s.r.o., IČO 210 31 975, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika (dále jen „**HC assets, s.r.o.**“), drží 20 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s.; a

(v) společnost DRFG Friends & Family a.s., IČO 071 02 488, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (dále jen „**DRFG Friends & Family**“), drží 5 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Assets a.s.

Jediným společníkem a konečným majitelem společnosti JC assets, s.r.o. je pan Ing. Juraj Černička, MBA, nar. 24.11.1968, pracovní adresou Radlická 365/154, 158 00 Praha 5 – Radlice, Česká republika (dále jen „**Juraj Černička**“).

Jediným společníkem a konečným majitelem společnosti HC assets, s.r.o. je paní Ing. Hana Cajthamlová, nar. 31.05.1987, pracovní adresou Radlická 365/154, 158 00 Praha 5 – Radlice, Česká republika (dále jen „**Hana Cajthamlová**“).

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

DRFG Investment Group a.s. má 5 akcionářů: (i) společnost Vega Capital I. s.r.o., IČO 092 07 694, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (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 II. s.r.o., IČO 092 08 101, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (dále jen „**Vega Capital II**“), 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., IČO 066 51 119, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (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., IČO 091 97 281, se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika (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. (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),

Společnost Vega Capital I je nepřímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, který vlastní 100 % podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital I prostřednictvím společnosti Vega Capital a.s., IČO 074 44 648, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika (dále jen „**VEGA CAPITAL**“).

Společnost Vega Capital II je přímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, který vlastní 100 % podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital II.

Společnosti ELF Invest i ELF Invest Beta jsou přímo vlastněny panem Romanem Řezníčkem, který vlastní 100 % podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti ELF Invest i ELF Invest Beta.

Pan David Rusňák drží nepřímo 51 % na hlasovacích právech a 51,05 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 44 % na hlasovacích právech a na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Konečným vlastníkem DRFG Assets 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 Assets a.s. Za konečného vlastníka se nepovažují prioritní akcionáři DRFG Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nedrží v DRFG Assets 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 Assets a.s., a tedy zprostředkovaně ani Emitenta, neovládá, jelikož dle stanov DRFG Assets 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 Assets a.s. činí pouze 32,6 % a podíl pana Romana Řezníčka na hlasovacích právech DRFG Assets a.s. činí pouze 31,9 %. Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček nejsou samostatně schopni v DRFG Assets a.s. přehlasovat ostatní spoluvlastníky DRFG Assets 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 Assets a.s., a tedy zprostředkovaně i Emitenta, ovládají. Obdobně DRFG Assets a.s., a tedy zprostředkovaně i Emitenta, neovládají ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family.

Emitent má přímý nebo nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Emitenta
(A) Přímé podíly Emitenta		
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	100 %

CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	100 %
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	100 %
HOME CAPITAL RE GmbH	DE 353536811[10]	100 %
(B) Nepřímé podíly Emitenta		
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023	100 %
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	109 25 490	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	100 %
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	096 58 157	100 %
Rezidence Moravská Ostrava s.r.o.	069 36 016	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	100 %
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	089 71 536	100 %
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	100 %
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	100 %
ANDARO Grundbesitz GmbH	DE 304923856[11]	100 %
Home4you GmbH	DE 132954970[12]	100 %

[10] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

[11] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

[12] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

Home4You ALFA GmbH	DE 348565608[13]	100 %
Home4You BETA GmbH	DE 357343144[14]	100 %
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	100 %
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	50 %
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611	50 %
SEVER Plus Facility, s.r.o.	108 01 251	50 %
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	50 %
SEVER Plus Property, s.r.o.	108 01 294	50 %
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	50 %
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	50 %
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	50 %

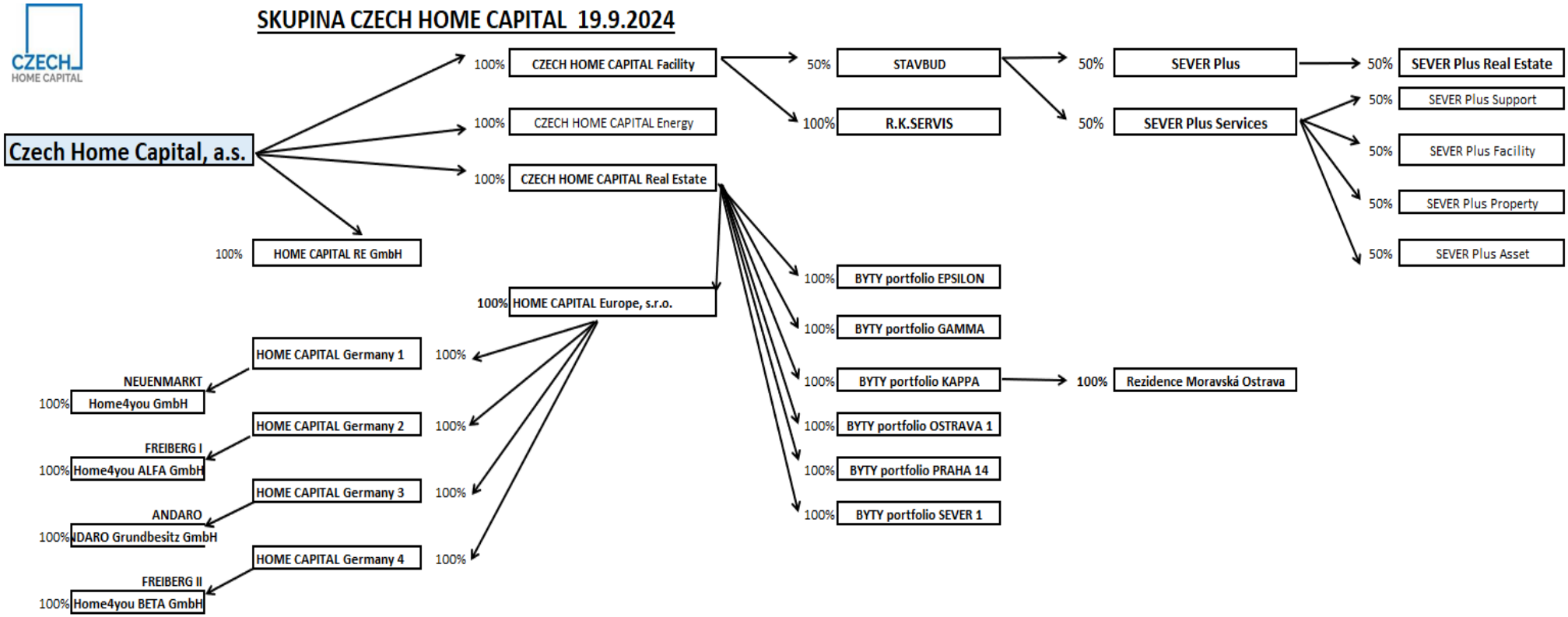
Emitent je tak součástí Skupiny a dále pak i Skupiny DRFG, kterou tvoří Emitent a Dceřiné společnosti a ostatní společnosti ze Skupiny DRFG. Postavení Emitenta ve Skupině, potažmo i Skupině DRFG je přitom představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností. Emitent je společností založenou k realizaci Klíčové činnosti.

Grafické znázornění Skupiny přikládá Emitent v grafu připojeném na další straně tohoto Základního prospektu, kterýžto graf je vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního, a interních informací o podobě Skupiny.

Pro vysvětlení Emitent uvádí, že procentní hodnoty účastí (velikosti podílu) jsou v předmětném grafickém znázornění uváděny vždy pouze u společností, které vlastní podíl v jiné společnosti. Taková uváděná procenta účasti (velikosti podílu) se přitom vztahují pouze na přímo vlastněné či spoluvlastněné společnosti (tj. na společnosti, ve kterých přímo vlastní daná společnost podíl) a nikoliv na jakékoliv další společnosti

[13] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

[14] Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.


SKUPINA CZECH HOME CAPITAL 19.9.2024
CZECH
HOME CAPITAL
Czech Home Capital, a.s.
100% CZECH HOME CAPITAL Facility
100% CZECH HOME CAPITAL Energy
100% CZECH HOME CAPITAL Real Estate
100% HOME CAPITAL RE GmbH
50% STAVBUD
100% R.K.SERVIS
50% SEVER Plus
50% SEVER Plus Services
50% SEVER Plus Real Estate
50% SEVER Plus Support
50% SEVER Plus Facility
50% SEVER Plus Property
50% SEVER Plus Asset
100% HOME CAPITAL Europe, s.r.o.
100% BYTY portfolio EPSILON
100% BYTY portfolio GAMMA
100% BYTY portfolio KAPPA
100% Rezidence Moravská Ostrava
100% BYTY portfolio OSTRAVA 1
100% BYTY portfolio PRAHA 14
100% BYTY portfolio SEVER 1
HOME CAPITAL Germany 1 100%
NEUENMARKT
100% Home4you GmbH
HOME CAPITAL Germany 2 100%
FREIBERG I
100% Home4you ALFA GmbH
HOME CAPITAL Germany 3 100%
ANDARO
100% ANDARO Grundbesitz GmbH
HOME CAPITAL Germany 4 100%
FREIBERG II
100% Home4you BETA GmbH

6.8.2. Závislost Emitenta na subjektech Skupiny

Závislost Emitenta na subjektech ve Skupině vyplývá ze subholdingové struktury Skupiny a majetkového propojení společností ze Skupiny, potažmo ze Skupiny DRFG, jakož i z pozice samotného Emitenta v rámci Skupiny, potažmo Skupiny DRFG, neboť Emitent je společností založenou k realizaci Klíčové činnosti.

Emitent je závislý na rozhodnutích DRFG Assets a.s. jako jediného společníka Emitenta.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z emise, popř. emisí Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k refinancování dluhů Dceřiných společností a poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, je Emitent ekonomicky závislý na hospodaření těchto společností. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Dceřiných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných Dceřiných společnostech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Dceřiných společnostech je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností ze Skupiny.

Emitent je toho názoru, že případná závislost na jiných členech Skupiny DRFG než právě na Emitentových Dceřiných společnostech pro něj nepředstavuje žádné významnější riziko, neb před nedávnou akvizicí do Skupiny DRFG operoval jako samostatně stojící jednotka a tento status si ponechá i nadále, a současně z prostředků z Dluhopisů nebude financovat jiné členy Skupiny DRFG nežli právě své Dceřiné společnosti, byť výjimečně může dojít k situaci, kdy poskytne z prostředků nepocházejících z Dluhopisů financování některému z dalších členů Skupiny DRFG.

6.8.3. *Klíčoví lidé*

Klíčovými osobami Emitenta jsou následující osoby:

(i) David Rusňák, člen představenstva Emitenta, nar. dne 8.9.1978, pracovní adresou Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika (dále též jen „**David Rusňák**“); a

(ii) Roman Řezníček, člen dozorčí rady Emitenta, nar. dne 13.6.1977, pracovní adresou Radlická 365/154, 158 00 Praha 5 – Radlice, Česká republika (dále též jen „**Roman Řezníček**“).

6.9. Informace o trendech

6.9.1 *Obecně*

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (tj. ÚZ 2023 sestavené za období od 1.1.2023 do 31.12.2023) do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, a takové změny tedy neexistují.

Emitent dále prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu.

Emitentovi s výjimkou vydání emisí dluhopisů specifikovaných v čl. 6.6.1 sedmém odstavci pod body (i) a (ii) tohoto Základního prospektu konečně nejsou známy žádné další trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

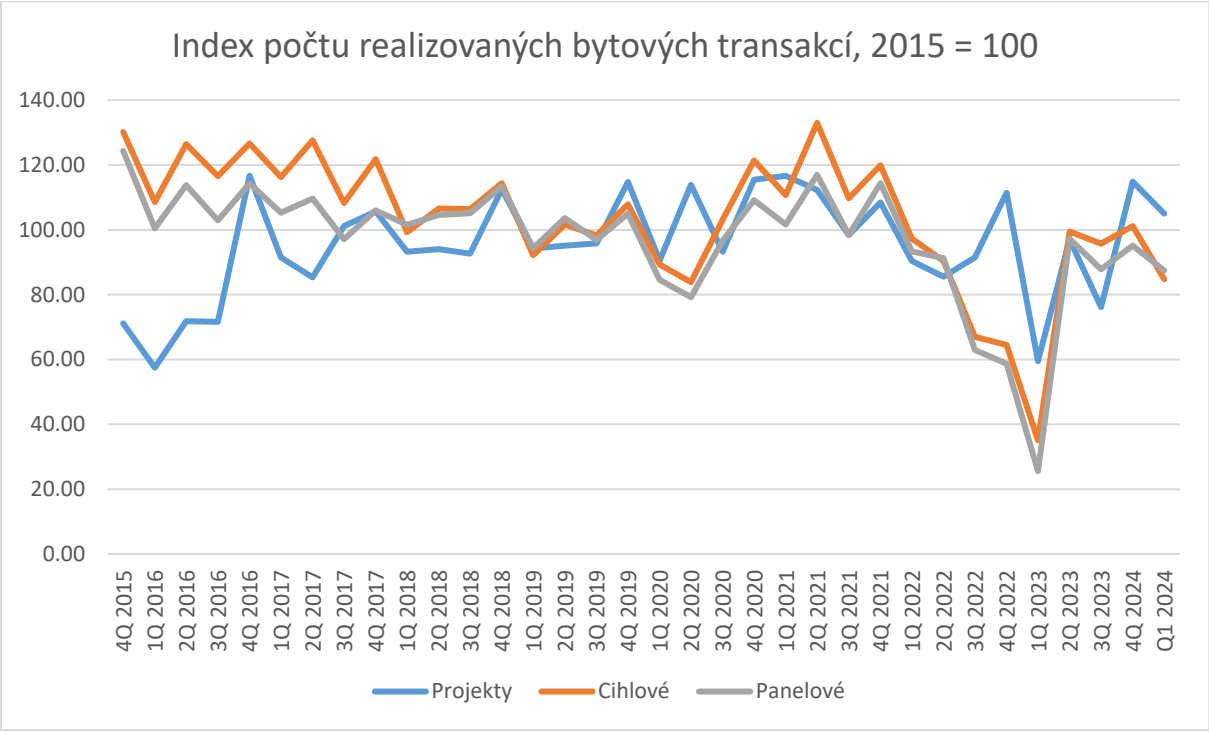
6.9.2 *Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení*

Dle názoru Emitenta došlo ke změně současných trendů na trhu rezidenčního bydlení v České republice, které dříve ovlivňovaly činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny tak, že se na trhu nacházel relativní nedostatek na straně nabídky rezidenčních projektů k investování. Během druhé poloviny roku 2021 a v roce 2022 došlo k postupnému významnému zvýšení všech úrokových sazeb

ČNB V aktuálním období ČNB zahájila proces snižování 2T repo sazby, ze kterého je patrná klesající tendence, což má vliv na vývoj úrokové míry hypotečních úvěrů..,. Kromě relativně vysokých měr úrokového financování ČNB také začala aplikovat omezení na nové hypotéční úvěry v podobě omezení LTV (*Loan-To-Value*), DTI (*Debt-to-Income*) a DSTI (*Debt-Service-to-Income*)[15].

Ve spojení s růstem cen nemovitostí z předchozích let to vedlo k poklesu míry dostupnosti bankovního financování rezidenčního bydlení pro žadatele, a přeneseně tak klesla i poptávka po nemovitostech. Index objemu realizovaných transakcí indikuje určité oživení, hypoteční trh však stále nedosahuje hodnot nových úvěrů z let před započetím měnové restrikce, dá se tedy očekávat, že limitované možnosti dostupnosti vlastnického bydlení budou pro většinu populace ještě určitý čas přetrvávat, a to i vzhledem k faktu, že v posledních dvou letech klesla reálná životní úroveň domácností signifikantním způsobem.

Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení společně s útlumem tuzemské ekonomiky tedy ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste významnost pravděpodobnosti zájmu o nájemní bydlení.

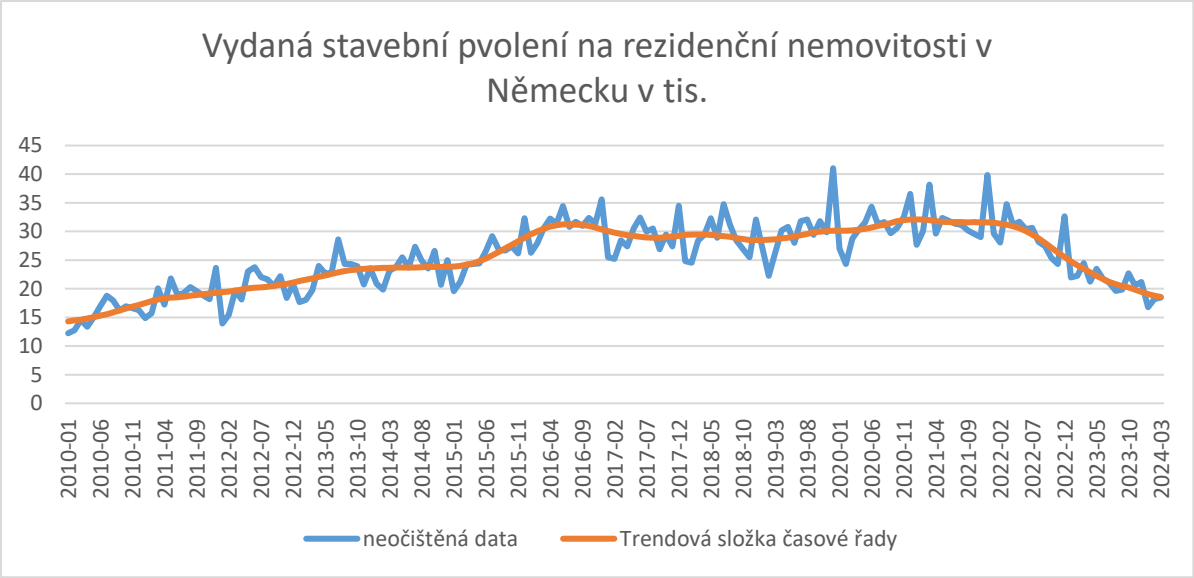


Zdroj: Deloitte Real Index[16]

Také na sekundárním trhu v SRN, kde je nájemní bydlení obecně rozvinutější a trhem šíře akceptovanou formou bydlení, dochází v reakci na měnovou politiku ECB k postupnému ochlazení investiční aktivity v sektoru výstavby. Meziroční propad žádosti o stavební povolení přesáhl v posledních měsících 25 %.

[15] ČNB s účinností od 1.7.2023 deaktivovala nastavení horní hranice úvěrového ukazatele DSTI (Debt-Service-to-Income) a s účinností od 1.1.2024 deaktivovala úvěrový ukazatel DTI (*Debt-to-Income*).

[16] Deloitte Real Index, 2024, [online], dostupné z: https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html



Zdroj: *DeStatis*[17]

Proto se Emitent domnívá, že jeho dlouhodobá investiční strategie spočívající v akvizici rezidenčních nemovitostí s jejich pronájmem je v souladu se současnými trendy vývoje na tomto trhu v České republice a v Německu, popsanými níže, a to relativně více než tomu bylo v minulých letech.

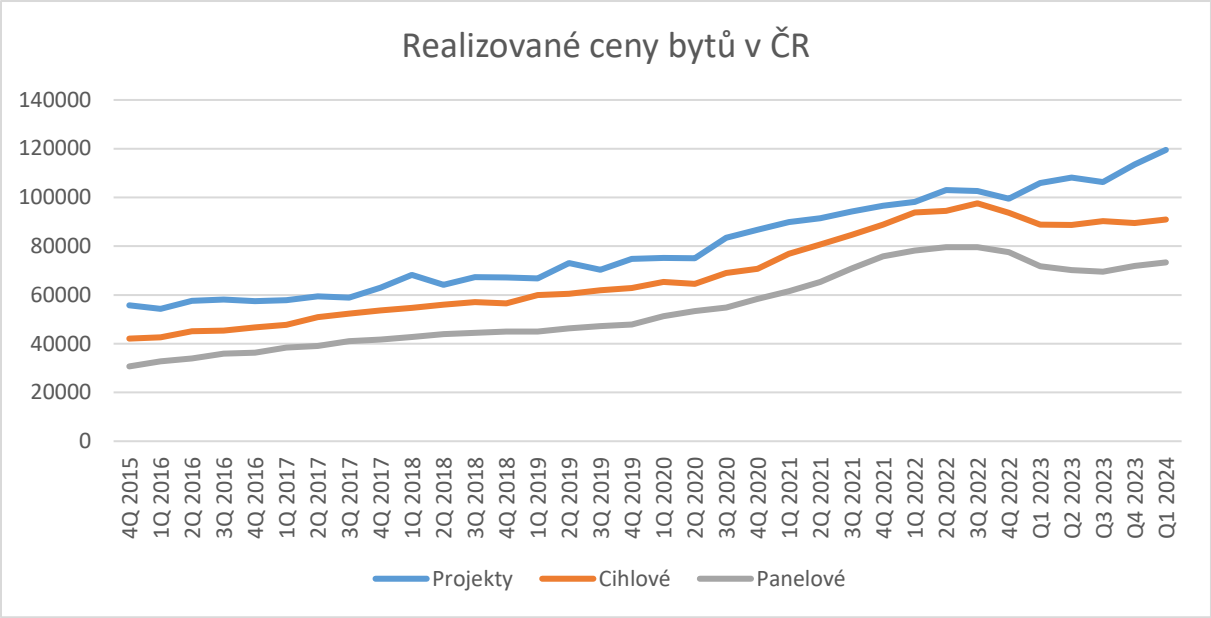
K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

6.9.2.1 **Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice a Spolkové republice Německo**

Níže uvedená analýza trhů s nemovitostmi vychází z interní analýzy nemovitostních trhů Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak, přičemž ta využívá zejména následující informační zdroje: ČSÚ, ČNB, Deloitte Real Index, Eurostat a Deutsche Bundesbank.

Na začátku roku 2023 se ceny nemovitostí na realitním trhu v České republice pohybovaly na historických maximech. Zároveň postupně zpomalovalo celorepublikové tempo růstu cen nemovitostí. Údaj 100,5 za 4.Q 2022 naznačuje, že došlo k dosažení cyklických maxim cen nemovitostí. Data za první čtvrtletí roku 2024 pak naznačují, že dochází k opětovnému růstu cen bytů v developerských projektech, dále se tak rozevírají nůžky mezi primárním a sekundárním trhem, pokračuje tak fenomén nastavený monetární restrikcí v uplynulých letech.

[17] Vydaná stavební povolení, 2023, DeStatis.de, [online], dostupné z: https://www.destatis.de/EN/Press/2023/05/PE23_192_3111.html



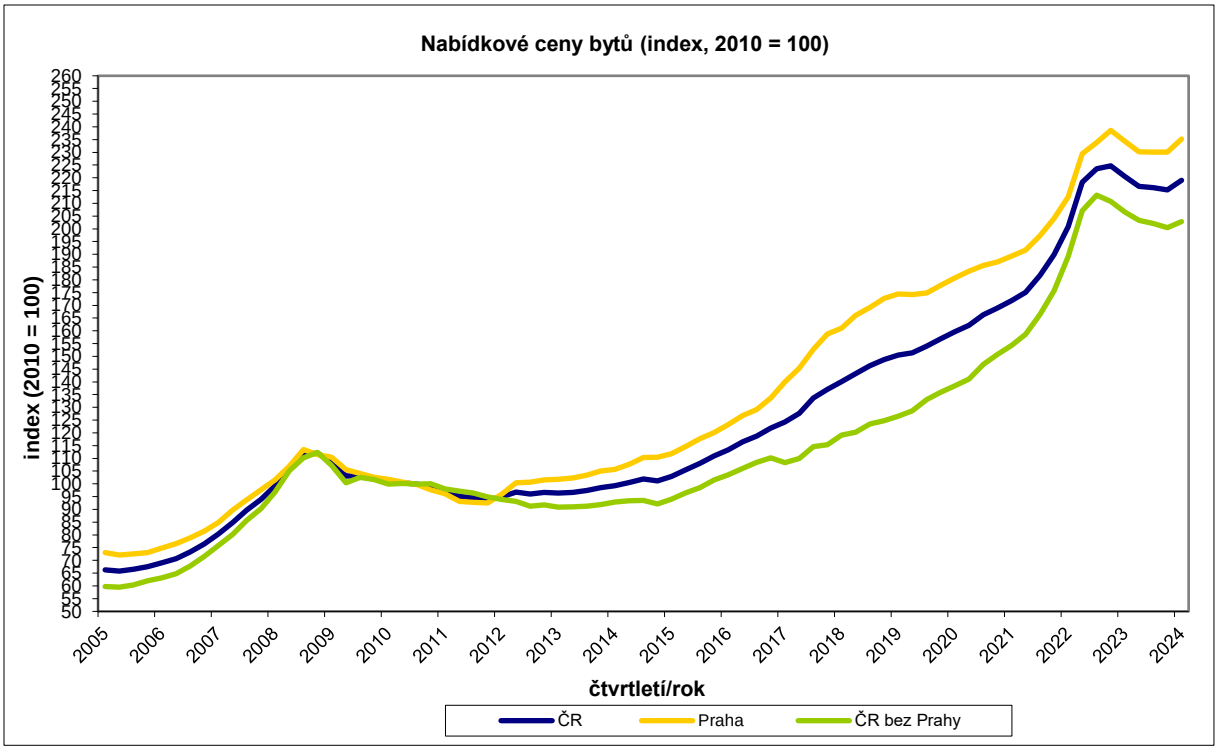
Zdroj: Deloitte Real Index, dostupné z: https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html

Za růstem cen nemovitostí v minulých letech, počítajíc v to byty, stál zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad jejich nabídkou. Převis poptávky nad nabídkou byl dlouhodobě způsoben např. zdlouhavým procesem povolování novostaveb, ale nejvíce byl růst cen nemovitostí ovlivněn významnou expanzivní monetární politikou ČNB, jež spočívala v nízké hladině úrokových sazeb, a která mimo jiné umožňovala velmi dostupné hypoteční úvěry. Snadnou dostupnost, kromě nízkých nákladů na hypotéku, podpořil i fakt, že ČNB pouze doporučovala optimální poměry ukazatelů typu LTV (*Loan-To-Value*), DTI (*Debt-to-Income*) či DSTI (*Debt-Service-to-Income*)[18].

Jak je patrné z níže uvedeného grafu Indexu nabídkových cen, ceny nemovitostí v České republice již několik let nepřetržitě rostou. Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí ovšem již několik let po sobě zaznamenává hlavní město Praha. Zde rostou ceny rychleji, než je republikový průměr. Výše zmíněné zpomalení růstu cen je i nyní výraznější právě mimo hlavní město. V Praze ceny v průměru i nadále rostly, přestože také pomalejším tempem.

Měnová politika ČNB přispěla ke stlačení úrokových sazeb a rekordně nízké úrokové sazby na hypotečních úvěrech poptávku po nemovitostech ještě umocnily. Jelikož poptávka dlouhodobě převyšovala nabídku, ceny nemovitostí rostly. Kromě poptávky běžné se v růstu cen minulých let projevila také poptávka investiční. Ta byla umocněna např. rostoucí inflací a dalších inflačních očekávání. Investoři více vyhledávali alternativní investiční příležitosti pro zhodnocení jejich peněžních prostředků.

[18] ČNB s účinností od 1.7.2023 deaktivovala nastavení horní hranice úvěrového ukazatele DSTI (Debt-Service-to-Income) a s účinností od 1.1.2024 deaktivovala úvěrový ukazatel DTI (*Debt-to-Income*).

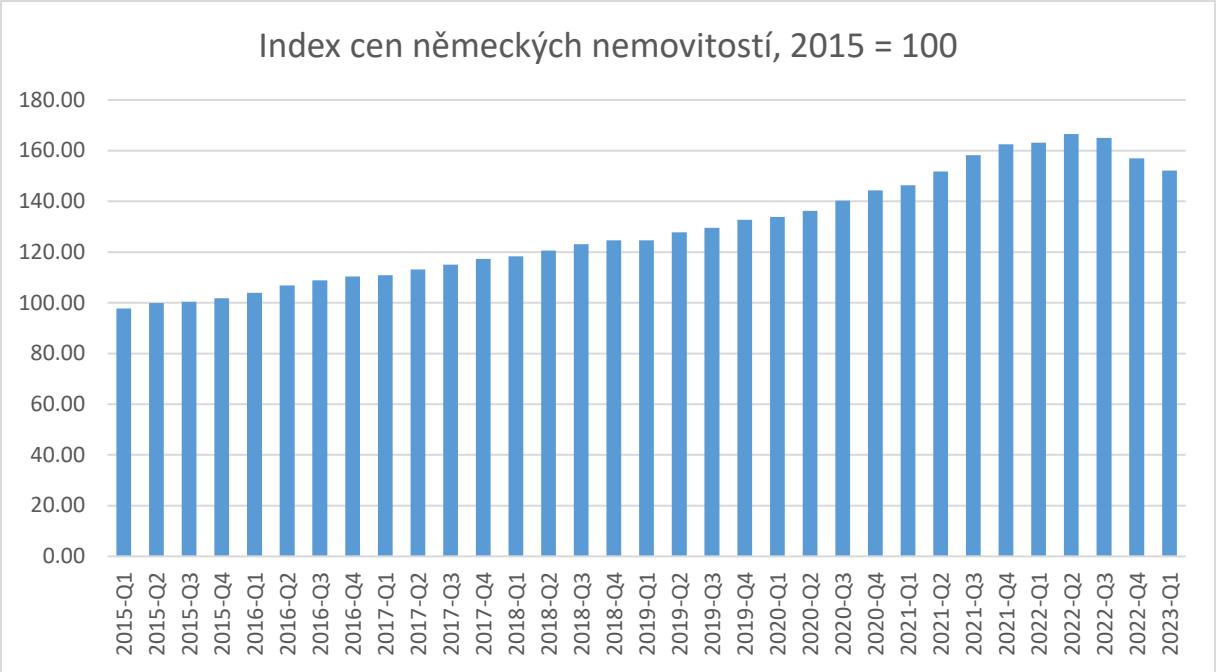


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu, Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 10.6.2024, dostupné z: https://csu.gov.cz/ceny-nemovitosti?pocet=10&start=0&podskupiny=014&razeni=-datumVydani

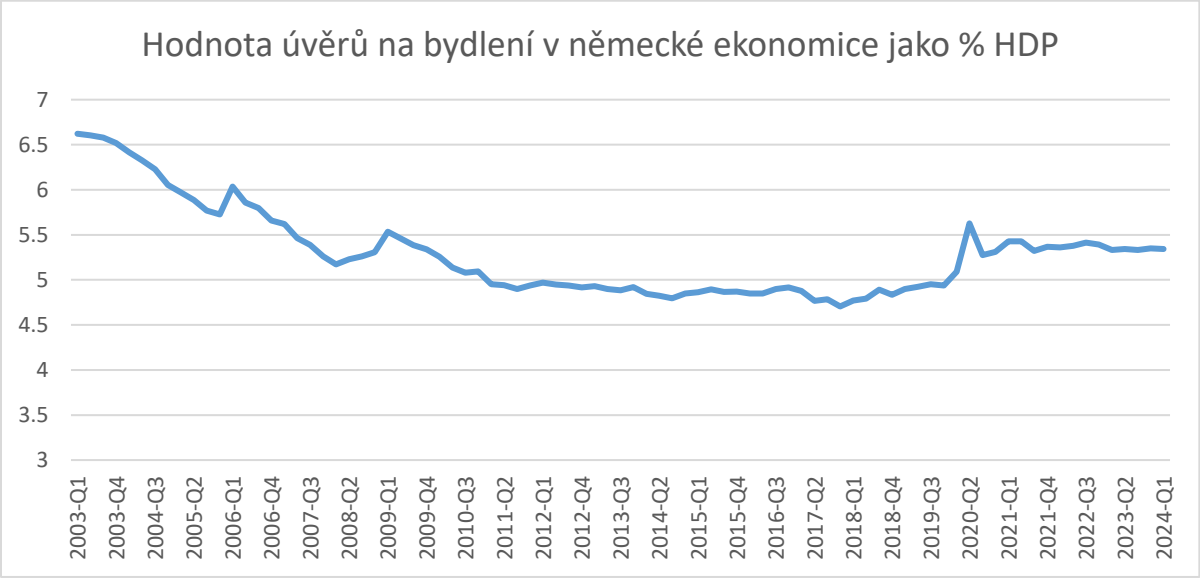
V současné době je pozice ČNB od minulých let odlišná. Ve snaze zamezit delšímu období mírné či dokonce pádivé inflace začala bankovní rada ČNB v druhé polovině roku 2021 se zaváděním restriktivní měnové politiky prostřednictvím zvyšování úrokových sazeb. V roce 2022 v této rovině bankovní rada ČNB pokračovala až do poloviny roku, kdy se 2T repo sazba zastavila na hodnotě 7%. To mělo výše popsaný efekt na trh rezidenčních nemovitostí v podobě významného zdražení hypotéčních úvěrů a tím způsobené oslabení poptávky po koupi nemovitostí. Bankovní rada ČNB v současné době nastavuje snižující se trend klesání 2T repo sazby, kdy na základě rozhodnutí bankovní rady ČNB ze dne 2.5.2024 došlo ke snížení 2T repo sazba na výši 5,25% a na zasedání ze dne 27.6.2024 na 4,75 %. Také následující zasedání vyústilo v další rozvolnění monetární politiky na současnou úroveň sazby 4,50 % platné od 2. 8. 2024. Základní sazby ČNB se tak přiblížily měnově-politickým sazbám ECB, čímž se mezi sazbami ČNB a ECB snižuje úrokový diferenciál.[19]

Obdobná situace s určitým zpožděním panuje také na německém trhu. Hypoteční aktivita se utlumila (viz graf níže) a v návaznosti také došlo k mírné korekci cen nemovitostí.

[19] Měnová rozhodnutí ECB ze dne 12. září 2024; dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240912~67cb23badb.cs.html



Zdroj: Eurostat, dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_q/default/table?lang=en



Zdroj: Deutsche Bundesbank, dostupné z: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/en/statistics/time-series-databases/time-series-databases/759784/759784?listId=www_siws_iswi_finanzw2

Důsledkem výše uvedeného vývoje na podnikání Emitenta a Skupiny jsou sice vyšší akviziční náklady na projekty, avšak zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že díky aktuální situaci roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení, což představuje pro Emitenta a celou Skupinu, zaměřující se právě na rezidenční bydlení a jeho pronájem, dle názoru Emitenta pozitivní trend.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani

neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

6.9.2.2 **Trendy na realitním trhu**

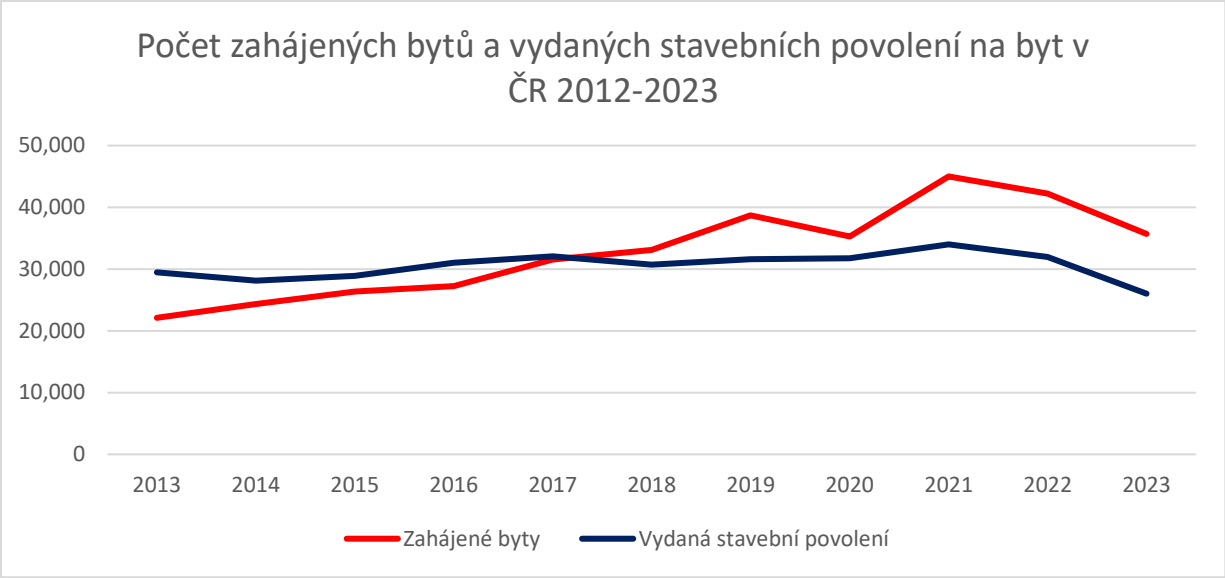
Česká republika se dlouhodobě potýká s nízkou intenzitou bytové výstavby. Tento trend je patrný ve všech krajích České republiky, tak, jak potvrzují data z ČSÚ. Příčinou dlouhodobého nárůstu cen rezidenčních nemovitostí, především za období let 2015-2022, je jejich relativně nízká nabídka, zdlouhavý proces udělování stavebních povolení, a vysoká poptávka tažená nízkými sazbami úvěrů financujících bytové potřeby domácností. V roce 2022 tato část poptávky z velké míry opadla. Za růstem cen tak byly jiné důvody. Jedním z nich jsou např. vysoké ceny stavebních materiálů. Je patrné, že vysoká míra inflace se propsala i do cen stavebních materiálů, jejichž cena v posledních letech stabilně rostla a v roce 2022 zaznamenala skokový nárůst, na kterém se podepsala situace s prudkým růstem cen energií spojeným s ekonomickými dopady konfliktu na Ukrajině na Eurozónu.

Jak se zmiňuje výše, ekonomika v České republice se momentálně potýká s vysokou hladinou úrokových sazeb, která má za následek propad poptávky po hypotečních úvěrech. Jeden z následků nižší poptávky po úvěrech je vliv na pokles cen rezidenčních nemovitostí, což by se mohlo negativně projevit ve valuaci nemovitostí v portfoliu Skupiny. Přestože u novostaveb se cena zastavila a stagnuje, u starších bytů v regionech očekáváme, že k menšímu poklesu prodejních cen dojde. Nízká poptávka po koupi vlastního bydlení má negativní korelaci s poptávkou po nájemním bydlení. Emitent předpokládá, že v dalším průběhu roku 2024 může dojít k úpravě valuace majetku Skupiny, na druhé straně ale očekává vyšší zájem o nájemní bydlení, vyšší obsazenost bytových jednotek, a tím i vyšší příjmy Skupiny.

V případě, že by došlo ke snížení tržních cen nových bytů v České republice, mohlo by to na Emitenta mít negativní vliv, a to především z hlediska potenciálně nižší výnosnosti z možného prodeje jeho rezidenčních projektů.

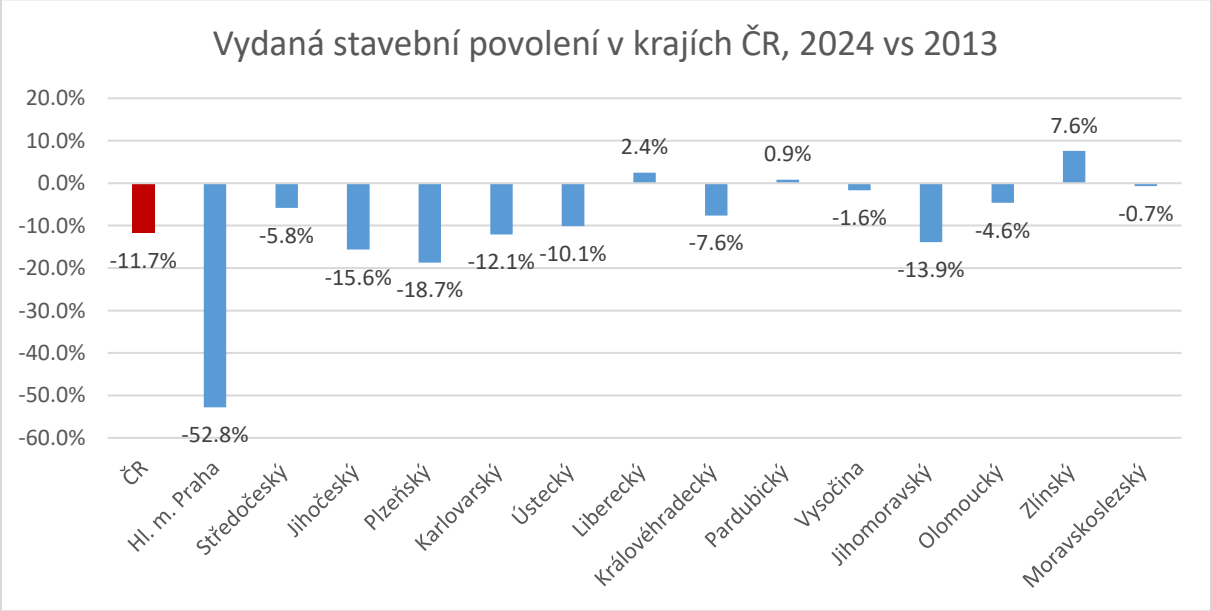
Cenu nemovitostí v České republice v minulých letech ovlivňoval nejvíce vysoký převis poptávky nad nabídkou. Přestože tato samotná hodnota (a tedy strana poptávky) přesně definovaná není, můžeme zkoumat stranu nabídky. Konkrétně vztah mezi počty vydaných stavebních povolení v čase a počty zahájených staveb nových bytů.

Závislost mezi počtem vydaných stavebních povolení a počtem zahájených bytů je patrná na grafu níže. Za posledních 10 let se v České republice vydávalo přibližně podobné množství stavebních povolení bytových domů. Od roku 2018, v době, kdy se cena nemovitostí zvyšovala vyšší než průměrnou hodnotou, číslo vydaných povolení vzrostlo. Růst se zastavil až v roce 2022, kdy se počet vydaných stavebních povolení vrátil k roku 2017. Stavební aktivita ovšem v posledních letech téměř lineárně rostla. Největší růst počtu zahájených staveb byl v roce 2020. V době, kdy před nástupem omezení spojených s pandemií SARS–CoV–2 (COVID 19), se trh nacházel na vrcholu. Ceny nemovitostí byly výrazně výše než v předchozích letech (viz výše uvedený graf k nabídkovým cenám bytů), a nízké úrokové sazby a uvolněná monetární politika ČNB pobízely další poptávku. Trh se tak snažil tuto poptávku uspokojit. Růst pokračoval ještě v roce 2021 a obrat v trendu nastal teprve v roce 2022. Důvodem propadu stavební aktivity jsou horší ekonomická situace v České republice, stav vysokých úrokových sazeb, a z toho pramenící obecně nízké poptávky. Kromě vysokých cen stavebních prací a materiálů má vliv na cenu také stav nabídky. Developerské společnosti se ve snaze udržet stávající marže spoléhají na snížení nabídky. Emitent předpokládá, že tento trend bude pokračovat s mírným nárůstem od roku 2024.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 06.02.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 11.6.2024

Při porovnání růstu nabídkových cen bytů (graf v textu výše) je vyšší růst cen v Praze podpořen i následujícími daty. Na grafu níže je porovnání počtu vydaných stavebních povolení v krajích České republiky mezi lety 2013 a 2022. Právě v Praze, kde cena nemovitostí vzrostla v průměru nejvýše, se počet stavebních povolení propadl o více než 50 %. I v budoucnu Emitent očekává, že právě v Praze bude cenový růst pokračovat.

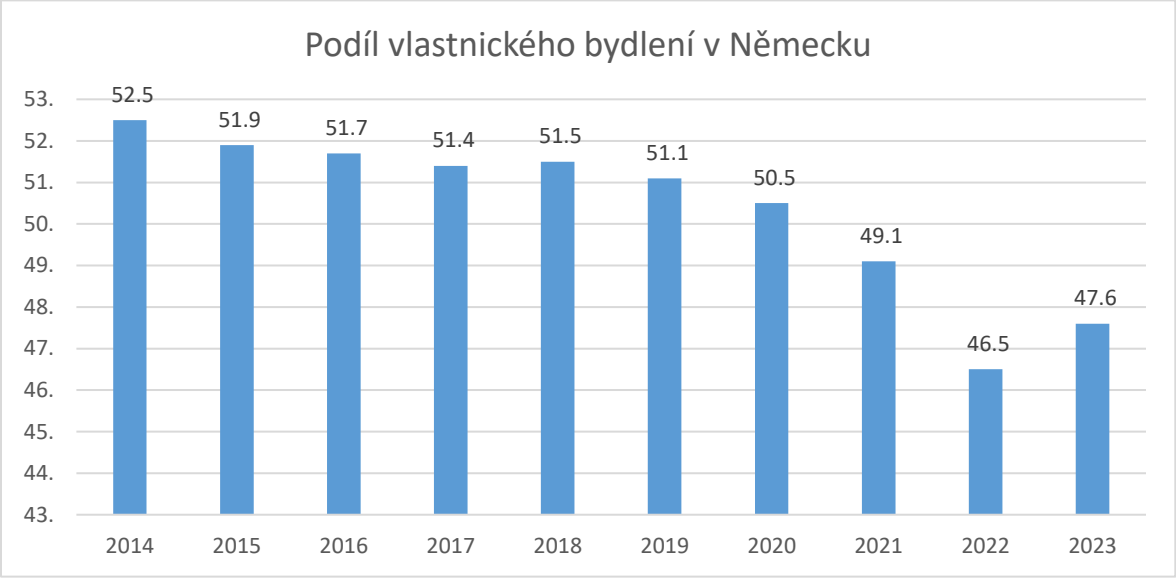


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 10.6.2024

Výstavba rezidenčního bydlení není dlouhodobě schopná pokrýt poptávku, proto se na trhu realit vytvořil převis poptávky po rezidenčním bydlení nad nabídkou. Tento trend má také vliv na růst cen nemovitostí ve všech regionech České republiky. I přesto, že v letech 2019-2021 je patrný opětovný rostoucí trend v počtu vydaných stavebních povolení, propad v roce 2022 dále prohloubí nedostatek na straně nabídky

rezidenčního bydlení, který na realitním trhu vznikl. Ochlazení poptávky poslední rok Emitent považuje za krátkodobý. Spojen je především s vysokou mírou úrokových sazeb hypotéčních úvěrů. Poptávka na trhu stále je, je ale nyní odložená. Postupné snižování úrokových sazeb vyhlašovaných ČNB vede k pozvolnému nárůstu poptávky, jenž se ovšem dynamicky promítá i do konečných cen. Přestože tedy roste schopnost poptávky dodatečně zvýšit svou kupní sílu za sníženého nákladu ceny peněz, vývoj růstu cenové hladiny do značné míry tuto schopnost eliminuje.

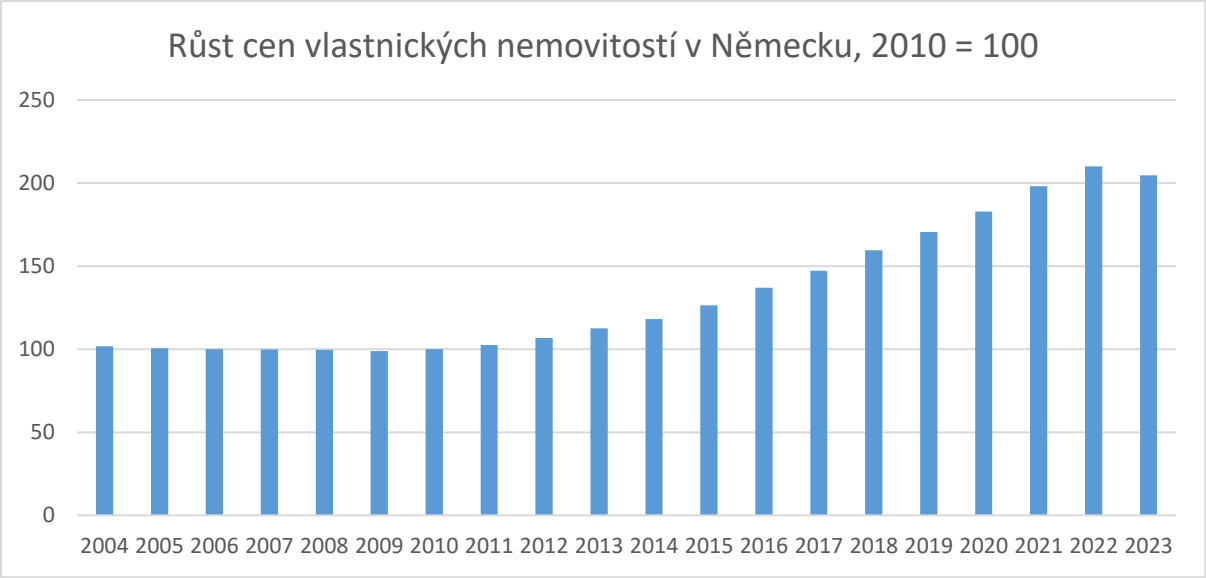
Obdobná situace již delší dobu panuje také na německém trhu nemovitostí, kde však pro nájemní bydlení panují přívětivější podmínky. Značná část bytového fondu byla po pádu berlínské zdi privatizována institucionálními investory[20]za účelem dalšího pronájmu. Proto je dlouhodobě poměr vlastnického a nájemního bydlení vysoce pod úrovní v ČR, asi kolem 50 % s mírně klesajícím trendem, jenž byl dočasně narušen v roce 2023, kdy naopak podíl vlastnického bydlení po téměř dekádě



Zdroj: Eurostat, dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_12357206/default/table?lang=en

Právě vlivem struktury trhu je tedy aktuální situace reflektována na trhu nemovitostí nepatrně méně než v ČR. V té části trhu, která se řadí k vlastnickému bydlení byl růst cen nemovitostí dokonce v uplynulém roce rychlejší, než na tuzemském trhu. Tato situace dále komplikuje drobným střadatelům a domácnostem přístup k vlastnickému bydlení.

[20] Housing Privatization in Transition Countries: Institutional Features and Outcomes, Broulíková et. al, 2020, [online], dostupné z: https://sciendo.com/article/10.2478/revecp-2020-0003



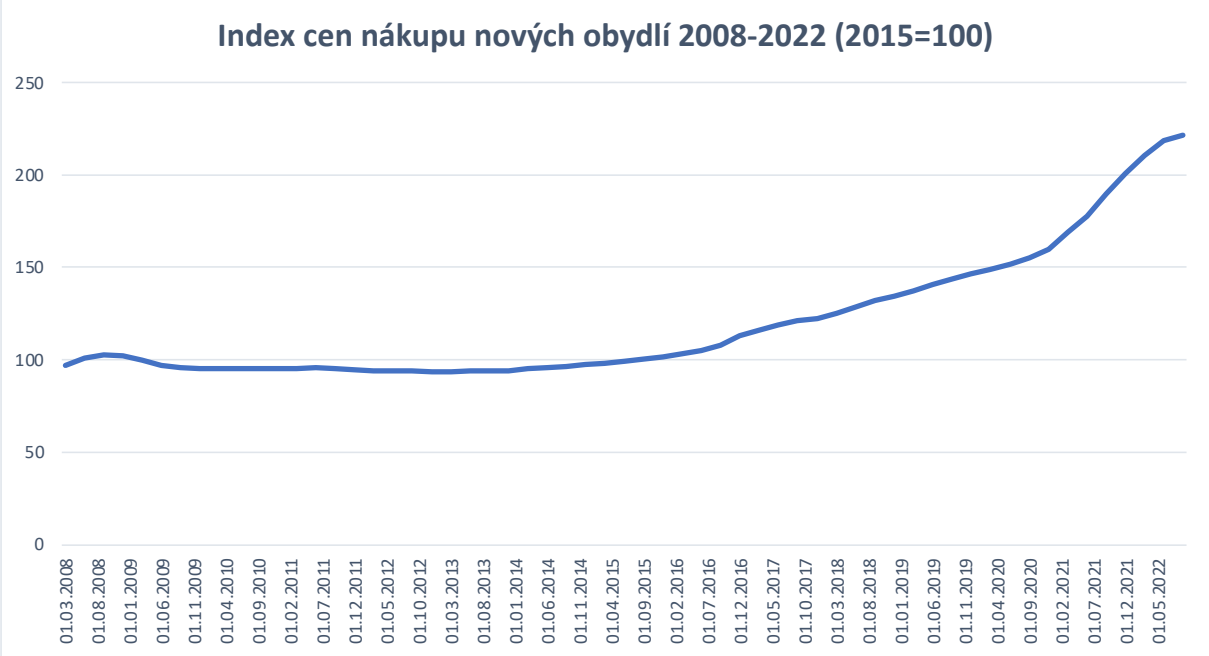
Zdroj: Bundesbank.de, dostupné z: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/en/statistics/time-series-databases/time-series-databases/759784/759784?listId=www_siws_iswi_preise1

Aktuální tržní situace je pro Emitenta výhodná. Vysoká cenová hladina na trhu nemovitostí, vysoké úrokové sazby, a samotná zhoršená dostupnost financování pořízení vlastního bydlení. To vše odchyluje poptávku od nákupu k nájemnímu bydlení.

Emitent na tomto místě znovu připomíná, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s cash-flow v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

6.9.2.3 **Trendy v cenách nemovitostí**

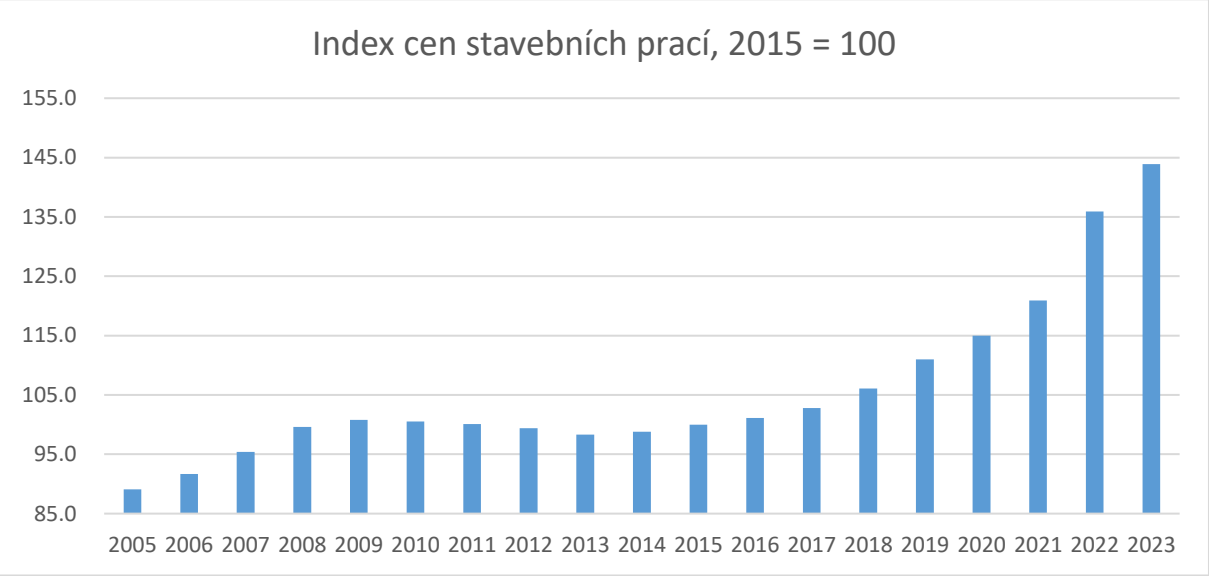
Graf připojený níže zobrazuje data ze statistického systému ARAD od ČNB. Jedná se o index cen nákupů bytů, kdy výchozí hodnota je rok 2015 = 100, ve čtvrtletních datech.



*Zdroj: ČNB, https://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SCENNEM11Q2015_*

Růst cen nemovitostí není způsobený jenom přetlakem poptávky po nemovitostech nad nabídkou, nýbrž i růstem cen stavebních prací. Je to také jeden z důvodů, proč v roce 2022 cena stagnovala, přestože ochladnutí poptávky zpravidla znamená i tlak na snížení ceny. V roce 2022 došlo také ke snížení nabídky, a to opět podpořilo stagnaci cen namísto poklesu.

Graf níže zobrazuje data z ČSÚ – index cen výrobců v rámci stavebních prací, přičemž se porovnávají rozdíly mezi po sobě jdoucími obdobími.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr#csp, Tab. 1.1 Agregované indexy cen výrobců, 15.5.2024

Tlak na pokles cen je především ze strany ochlazení poptávky. Tlak na růst cen je vlivem vysoké inflace a zdražení stavebních materiálů i práce. Udržitelnost stávající hladiny cen nových bytových jednotek v krátkodobém období trh kompenzuje nižší stavební aktivitou a omezením množství nabídky. S postupným poklesem míry inflace a pozvolným rozvolňováním restriktivní monetární politiky je očekáván růst poptávky a také mírný růst cen nemovitostí.

Důsledkem výše uvedeného vývoje na podnikání Emitenta a Skupiny jsou sice vyšší akviziční náklady na projekty, avšak dle názoru Emitenta se současně snižuje pravděpodobnost poklesu ceny těchto aktiv. Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení, což představuje pro Emitenta a celou Skupinu, zaměřující se právě na rezidenční bydlení a jeho pronájem, dle názoru Emitenta pozitivní trend.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent, resp. Skupina žádné konkrétní budoucí investiční záměry a pro blízkou budoucnost Emitent ani Skupina žádné nové investice ani neplánuje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se totiž Emitent a celá Skupina vzhledem projevům obtíží s *cashflow* v důsledku výrazného nárůstu finančních nákladů, kdy tyto finanční náklady konzumují veškerý provozní zisk Emitenta, resp. Skupiny, zaměřuje namísto na investice na divestice s cílem tyto obtíže překonat.

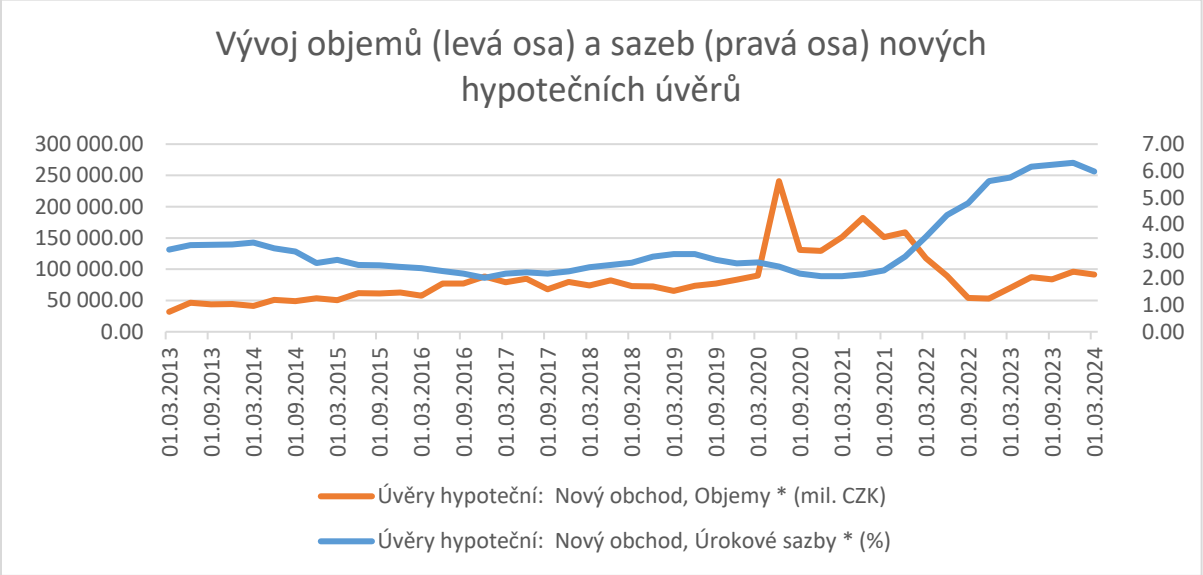
6.9.2.4 **Vývoj úrokových sazeb**

Několik posledních let bylo ve znamení nízkých úrokových sazeb nejen na hypotečních úvěrech. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto bylo několik minulých let ve středně dlouhém období ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco

v roce 2008 byla průměrná sazba na hypotečním úvěru na úrovni okolo 5 %, v roce 2016 a 2017 se dalo při průměrné výši příjmu žadatele se sazbami dostat i pod hranici 2 %. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet v polovině roku 2017, kdy se ČNB poprvé rozhodla zvýšit 2T repo sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. Nicméně příchod koronavirové pandemie na počátku roku 2020 trend růstu úrokových sazeb opět otočil. V reakci na pandemii snížila Česká národní banka 2T repo sazbu až na hodnotu 0,25 %, a to v květnu 2020. Zlom nastal až v polovině roku 2021, kdy ČNB začala zvyšovat úrokové sazby, a to především z důvodu rychle rostoucí inflace v ČR. Po opakovaném zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB se 2T repo sazba v prosinci 2021 vyšplhala na hodnotu 3,75 %, v únoru 2022 pak na 4,5 %, dne 1.4.2022 na 5 %, dne 6.5.2022 na hodnotu 5,75 % a dne 23.6.2022 na hodnotu 7,0 %, aby se pak ode dne 21.12.2023 snížila na hodnotu 6,75 %, ode dne 8.2.2024 na hodnotu 6,25 %, ode dne 21.3.2024 na hodnotu 5,75 %, ode dne 3.5.2024 na hodnotu 5,25 %, ode dne 28.6.2024 na hodnotu 4,75 % a ode dne 2.8.2024 na aktuální hodnotu 4,50 %.

Růst úrokových sazeb se může do podnikání Emitenta projevit pozitivně tím, že se sníží dostupnost vlastního bydlení a bude proto větší zájem o nájemní bydlení. Růst 2T repo sazby se promítá i do růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech, přičemž rostoucí úrokové sazby na hypotečních úvěrech zvyšují náklady financování vlastního bydlení ze strany koncových zákazníků. Emitent nicméně plánuje i nadále s většinou spravovaných aktiv podnikat zejména na trhu rezidenčních pronájmů. Růst úrokových sazeb, jež se promítá do růstu nákladů na pořízení vlastního bydlení, má mimo jiné i za následek přesun poptávky z koupě rezidenčního bydlení k poptávce po pronájmu rezidenčního bydlení. Růst úrokových sazeb rovněž může vyvíjet tlak na snížení hodnoty nemovitostí, pokud jsou oceňovány výnosovou metodou.

Na druhé straně vyšší úrokové sazby ovlivňují náklady na financování nemovitostí, což má vliv na cashflow Emitenta. Tento negativní efekt částečně vyváží fakt, že se zvyšující se inflací a zvyšující se poptávkou po nájemním bydlení, se také zvyšuje cena za každý pronajatý metr čtvereční. S vyšší poptávkou je také spojena vyšší obsazenost bytových jednotek. Celkově to tak podporuje vyšší příjmy, které Skupina Emitenta v následujícím období očekává.



Zdroj: *ARAD ČNB*, *https://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SUHQ1323111_*;

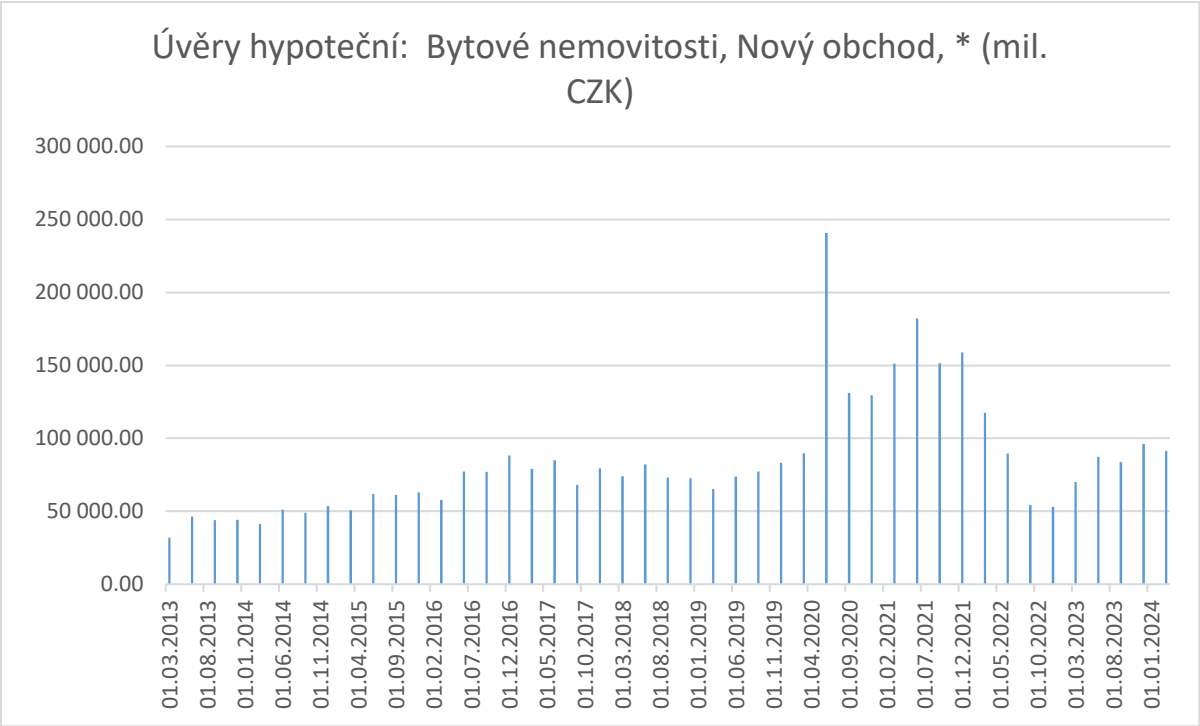
*https://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SUHQ1313311_*

V posledních několika letech předcházejících roku 2022 docházelo k pozitivnímu obratu v růstu počtu vydaných stavebních povolení a k rostoucímu počtu zahájených bytů. I tak se ovšem nepředpokládala

změna ve skutečnosti, že dojde k obratu v trend převisu poptávky po nemovitostech nad jejich nabídkou.

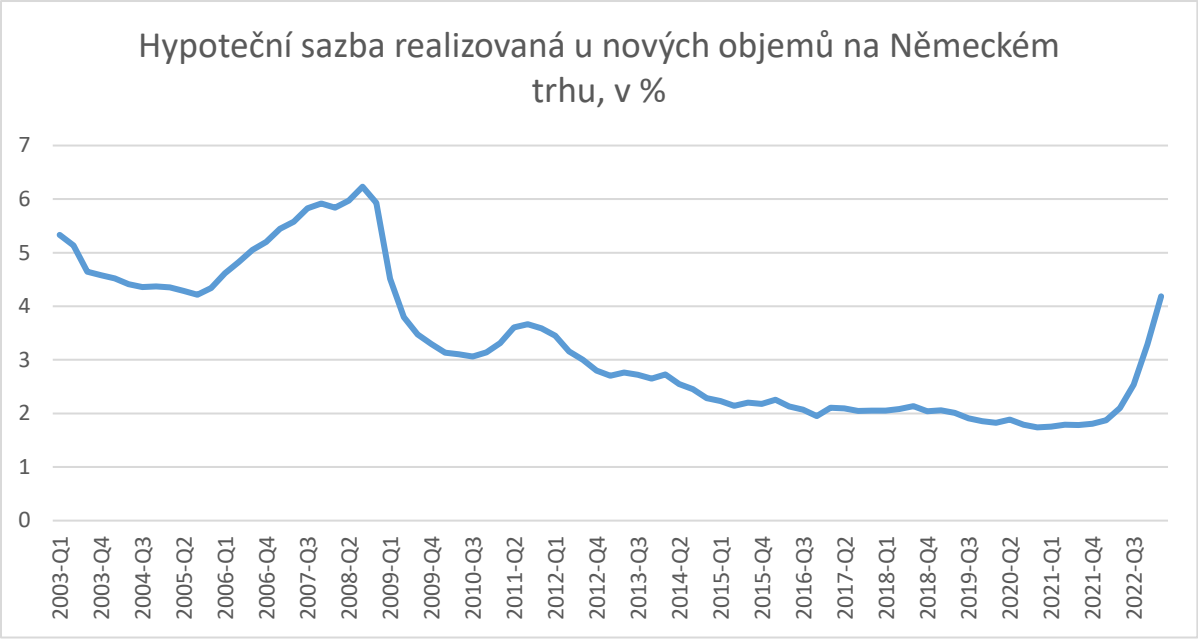
Propad v nabídce nemovitostí, který se na trhu v průběhu posledních 11 let vytvořil, se bude srovnávat ještě mnoho let. K tomu nyní přispěl i nabídkový útlum v roce 2022, kdy bylo zahájeno menší množství staveb než v roce 2021, byť je trend bytové výstavby v dlouhodobém kontextu mírně rostoucí. Přestože poptávka je nyní spotřebiteli odkládaná, především z důvodu nákladného financování (viz graf sledující průměrnou sazbu hypoték), transformace nabídky může projít delším cyklem a na postupné snižování úrokových sazeb bude reagovat pomaleji. Propad poptávky je také korelovaný s poskytnutým objemem nových hypoték. Úvěrová aktivita se vrátila na úroveň let 2017-2019, avšak při řádově vyšších cenách, je tudíž zřejmé, že počet nemovitostí financovaných hypotečním úvěrem dramaticky poklesl.

Podle zmíněných předpokladů bude i nadále poptávka po nemovitostech převyšovat nabídku. Nynější odložená spotřeba se začne projevovat postupně s klesajícími úrokovými sazbami. Nelze tak do budoucna ve střednědobém období očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí. Naopak se předpokládá další mírný nárůst cen.



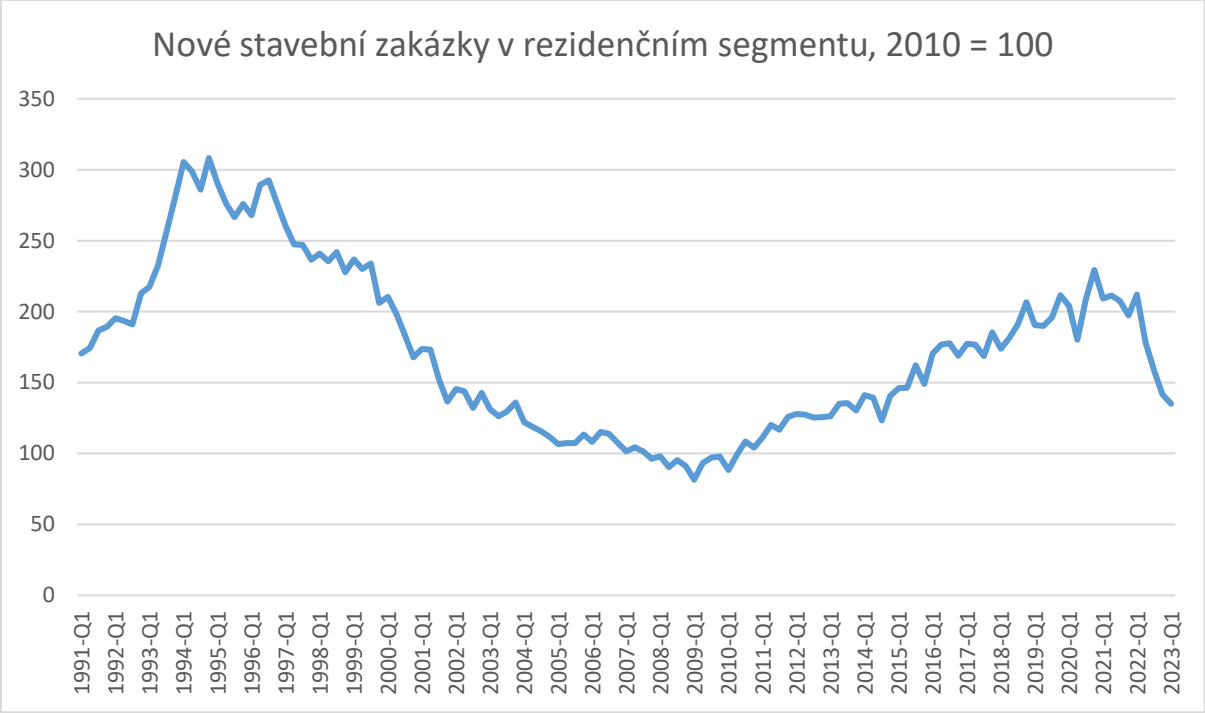
Zdroj: ČNB: https://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single__SUHQ1323111_

Vývoj úrokových sazeb na německém trhu je v určitém časovém odstupu od české monetární politiky. Zatímco dle aktualizovaného základního scénáře ČNB lze za předpokladu dostatečně utlumené agregátní poptávky a tím pádem i klesajících cen očekávat do konce roku snížení úrokových sazeb, ECB prozatím takové kroky neplánuje.



Zdroj: Německá centrální banka, dostupné z: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/en/statistics/time-series-databases/time-series-databases/759784/759784?listId=www_siws_iswi_finanzw6

Výše úrokových sazeb však nepůsobí jen na poptávku po hypotečních úvěrech, ale citelně ochlazuje i investiční aktivitu v sektoru rezidenční výstavby. Jak dokládá graf níže, propad nových zakázek v tomto odvětví národního hospodářství byl takřka paralelní s vývojem základních sazeb, od kterých se odvíjí úrokové náklady developerských projektů.



Zdroj: Německá centrální banka, dostupné z: https://www.bundesbank.de/dynamic/action/en/statistics/time-series-databases/time-series-databases/759784/759784?listId=www_siws_iswi_realw3

Oba tyto faktory, tedy jak růst sazeb na hypotečních úvěrech, tak stavební útlum, působí na německém

realitním trhu stejným směrem. Dostupnost vlastnického bydlení se těmito vlivy dále sníží, což bude mít za následek nutnost německých domácností využít služeb nájemního bydlení ve větší míře.

6.9.2.5 **Cenový průzkum realit na sekundárním trhu**

Emitent má v portfoliu projekty na trhu realit, a to zejména v oblasti bytů na sekundárním trhu, ať už v rámci pronájmu nebo prodeje.

Emitent provedl 12. 6. 2024 cenový průzkum v krajských městech v České republice. V každém krajském městě bylo provedeno šetření a cenový průzkum bytů na sekundárním trhu, a to jak v panelových domech, tak v novostavbách.

Cenový průzkum byl vytvořený na základě průzkumu bytů v osobním vlastnictví, které se nabízejí na sekundárním trhu, ať už k prodeji nebo k pronájmu.

Emitent provedl cenový průzkum bytů na sekundárním trhu prostřednictvím realitního serveru *Sreality*.

Emitent následně provedl statistické šetření ze sesbíraných dat.

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v panelových domech v cenách za 1 m² pronajaté plochy:

Město	Květen 2024 (CZK/m²/měsíc)	Květen 2023 (CZK/m²/měsíc)	Meziroční změna (%)
Praha	367	335	9,6 %
Brno	321	286	12,2 %
Plzeň	286	269	6,3 %
Ostrava	221	209	5,7 %
Hradec Králové	270	246	9,8 %
Pardubice	290	240	20,8 %
Liberec	260	246	5,7 %
Ústí nad Labem	212	194	9,3 %
Jihlava	233	219	6,4 %
Olomouc	256	230	11,3 %
Zlín	252	252	0,0 %
Karlovy Vary	243	216	12,5 %
České Budějovice	258	236	9,3 %

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v panelových domech v cenách za 1 m² prodané plochy:

Město	Květen 2024 (CZK/m²)	Květen 2023 (CZK/m²)	Meziroční změna (%)
Praha	107 809	98 772	9,1 %
Brno	98 205	85 112	15,4 %
Plzeň	70 445	60 429	16,6 %
Ostrava	48 966	44 752	9,4 %
Hradec Králové	78 869	67 921	16,1 %
Pardubice	71 896	62 908	14,3 %
Liberec	63 892	61 211	4,4 %
Ústí nad Labem	35 090	34 831	0,7 %
Jihlava	57 521	57 582	-0,1 %
Olomouc	74 140	62 655	18,3 %
Zlín	64 781	60 901	6,4 %
Karlovy Vary	47 406	44 870	5,7 %
České Budějovice	68 787	58 691	17,2 %

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v novostavbách v cenách za 1 m² pronajaté plochy:

Město	Květen 2024 (CZK/m²/měsíc)	Květen 2023 (CZK/m²/měsíc)	Meziroční změna (%)
Praha	540	405	33,3 %
Brno	371	362	2,5 %
Plzeň	298	274	8,8 %
Ostrava	291	264	10,2 %

Hradec Králové	280	274	2,2 %
Pardubice	290	307	-5,5 %
Liberec	314	266	18,0 %
Ústí nad Labem	181	312	-42,0 %
Jihlava	267	292	-8,6 %
Olomouc	317	269	17,8 %
Zlín	308	306	0,7 %
Karlovy Vary	205	232	-11,6 %
České Budějovice	276	244	13,1 %

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v novostavbách v cenách za 1 m^2 prodané plochy:

Město	**Květen 2024 (CZK/m^2)**	**Květen 2023 (CZK/m^2)**	**Meziroční změna (%)**
Praha	150 412	143 341	4,9 %
Brno	121 047	113 371	6,8 %
Plzeň	85 922	84 483	1,7 %
Ostrava	83 531	87 702	-4,8 %
Hradec Králové	100 664	92 720	8,6 %
Pardubice	82 950	75 711	9,6 %
Liberec	96 800	87 717	10,4 %
Ústí nad Labem	71 750	n.a.	n.a.
Jihlava	81 500	71 932	13,3 %
Olomouc	96 930	88 342	9,7 %
Zlín	89 649	88 466	1,3 %
Karlovy Vary	76 450	71 749	6,6 %
České Budějovice	92 654	94 080	-1,5 %

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v novostavbách v Praze za 1 m^2 pronajímané plochy:

Městská část	Květen 2024 (CZK/m^2/měsíc)	Květen 2023 (CZK/m^2/měsíc)	Meziroční změna (%)
Praha 1	561	569	-1,4 %
Praha 2	574	566	1,4 %
Praha 3	456	448	1,8 %
Praha 4	408	417	-2,2 %
Praha 5	470	426	10,3 %
Praha 6	442	421	5,0 %
Praha 7	475	428	11,0 %
Praha 8	506	433	16,9 %
Praha 9	450	401	12,2 %
Praha 10	436	384	13,5 %

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti

Emitent taktéž provedl 12. 6. 2024 cenový průzkum v 16 spolkových zemích Německa. Cenový průzkum německého trhu bytů byl vytvořen na základě průzkumu bytů inzerovaných na realitním serveru *Immowelt*. Emitent následně provedl statistické šetření ze sesbíraných dat.

Následující tabulky obsahují přehled průměrného inzerovaného nájemného bytu o výměře 40-60 m^2, jakož i průměrných nabídkových cen bytů v jednotlivých spolkových zemí Německa.

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v průměrných cenách za 1 m^2 prodané plochy:

Spolková země	10. 5.-7. 6. 2024 (EUR/m^2/měsíc)
Severní Porýní-Vestfálsko	8,6
Bavorsko	15,2
Bádensko-Württembersko	16,0
Dolní Sasko	9,3
Hesse	15,1
Porýní-Falc	14,0
Sasko	6,0
Berlín	17,4
Šlesvicko-Holštýnsko	10,9
Braniborsko	7,8
Sasko-Anhaltsko	6,3
Durynsko	6,5
Hamburg	13,2
Meklenbursko-Přední Pomořansko	9,6
Sársko	9,6
Brémy	10,5

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland?m=homepage_price_map_country_price_ma

p

Průměrné nájemné bytů v Německu vzrostlo v roce 2023 meziročně o 4,8 % (2022: +5,6 %). V posledním kvartále 2023 dosáhlo průměru 9,43 EUR/m²/měsíc (2022: 9,00 EUR/m²). Nejvýraznější růst průměrného nájemného byl evidován v městských oblastech na západě Německa (+5,7 % na 11,11 EUR/m²). V městských oblastech na východě Německa pak rostlo průměrné nájemné pomaleji (+4,4 % 7,96 EUR/m²). Výrazně nejdražším městem byl Mnichov, kde ve čtvrtém kvartále 2023 vzrostlo měsíční nájemné na 18,78 EUR/m²/měsíc.

Srovnání největších Německých měst – pronájem bytů v průměrných cenách za 1 m² prodané plochy:

Město	Nájemné 2023 (EUR/m²/měsíc)	Meziroční růst (%)
Mnichov	18,78	+ 4,6 %
Frankfurt	14,03	+3,5 %
Stuttgart	13,84	+3,4 %
Kolín and Rýnem	12,50	+3,3 %
Berlín	12,42	+13,7 %
Hamburk	12,20	+4,4 %
Düsseldorf	12,07	+5,1 %

Zdroj: ZIA Central Real Estate Committee, dostupné z: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruehjahrsgutachten-2024-kurz-EN.pdf

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v průměrných cenách za 1 m² prodané plochy:

Spolková země	1. 1.-12. 6. 2024 (EUR/m²)	1. 1.-31. 12. 2023 (EUR/m²)	Meziroční změna (%)
Severní Porýní-Vestfálsko	2 602	2 537	2,6 %
Bavorsko	4 280	4 149	3,2 %
Bádensko-Württembersko	3 483	3 408	2,2 %
Dolní Sasko	2 419	2 380	1,6 %
Hesse	3 269	3 139	4,1 %
Porýní-Falc	2 583	2 541	1,7 %
Sasko	1 663	1 587	4,8 %
Berlín	4 903	4 922	-0,4 %
Šlesvicko-Holštýnsko	3 311	3 271	1,2 %
Braniborsko	2 495	2 445	2,0 %
Sasko-Anhaltsko	1 505	1 491	0,9 %
Durynsko	1 613	1 565	3,1 %
Hamburg	5 893	5 837	1,0 %
Meklenbursko-Přední Pomořansko	2 507	2 526	-0,8 %
Sársko	1 957	1 999	-2,1 %
Brémy	2 692	2 595	3,7 %

Zdroj: Průzkum Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny, dostupné z: https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland?m=homepage_price_map_country_price_map

6.9.2.6 **Válečný konflikt na Ukrajině**

V současné době stále probíhá válečný konflikt na území státu Ukrajina, jehož svrchovanost byla

narušena Ruskou federací. Tento konflikt si vyžádal vysoké materiální škody na území ukrajinského státu a tisíce obětí na obou stranách, a to včetně civilistů na ukrajinské straně. Přímé důsledky konfliktu pro českou ekonomiku byly ze začátku konfliktu spojené zejména s následujícími jevy:

(i) nárůst cen pohonných hmot;

(ii) nárůst cen zemního plynu;

(iii) nárůst cen elektrické energie;

(iv) nárůst cen komodit obecně, které se dovážely do České republiky z Ruské federace a Ukrajiny;

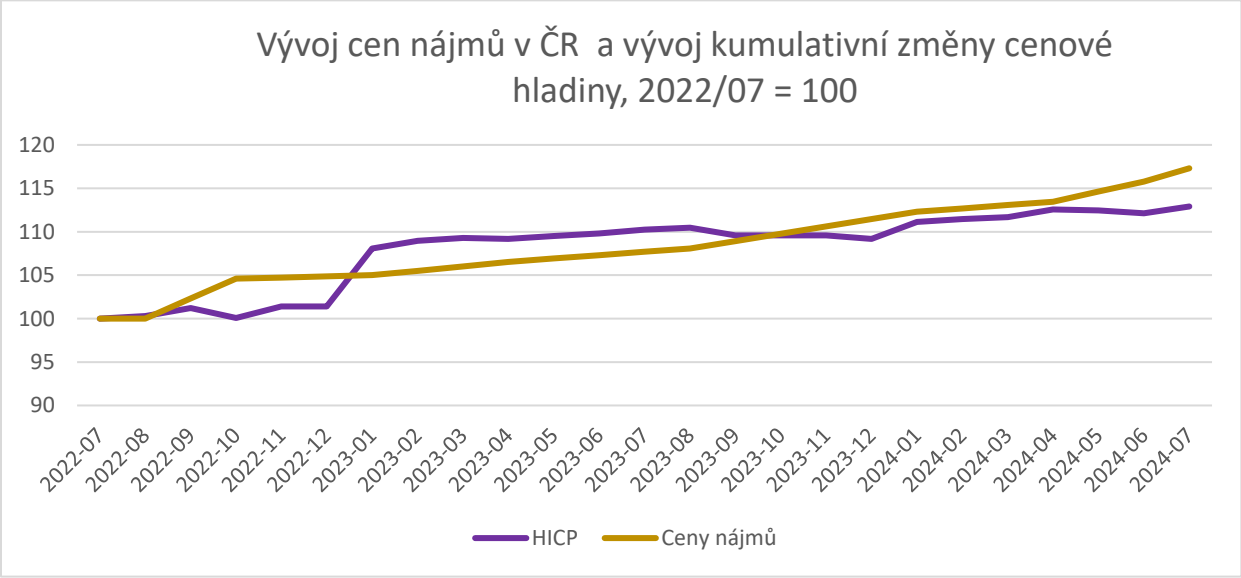
(v) nejistota dovozu komodit z Ruské federace z důvodu politického rozhodnutí;

(vi) omezené možnosti exportu některého zboží do Ruské federace z důvodu uvalených mezinárodních sankcí;

(vii) ztížená logistika na území Ukrajiny z důvodu probíhajícího konfliktu.

Emitent podniká v oblasti realit zejména rezidenčního charakteru. Jako takový, stejně jako Skupina, nemá přímé obchodní vazby v Ruské federaci ani na Ukrajině. Činnost Emitenta a Skupiny tak válečný konflikt na Ukrajině ovlivňuje pouze nepřímo.

Z tohoto pohledu Skupinu Emitenta nejvíce ovlivňuje nárůst cen dovážených komodit, a vysoká míra inflace s tím spojená. Ta se postupně za uplynulý rok propsala do všech sektorů domácí ekonomiky. To mělo také za následek další růst úrokových sazeb a pokračování ve zpřísňování monetární politiky ČNB, která musela na rostoucí inflaci patřičně reagovat i za cenu budoucího zpomalení ekonomiky. Pokračující konflikt, stále mírná nejistota na energetických burzách, a vysoká míra inflace jsou předpokladem k setrvání vysokých úrokových sazeb. Zároveň však válka na Ukrajině s sebou přinesla rovněž efekt obrovské migrační vlny do České republiky z řad ukrajinského obyvatelstva, u kterého se dá očekávat (a za uplynulý rok se potvrdilo), že bude chtít setrvat na území České republiky dlouhodobě nebo i trvale. To přineslo další tlak na straně poptávky po bydlení v České republice, zejména poptávky po nájemním bydlení. Mezi srpnem 2022 a červencem 2024 vzrostly nabídkové ceny nájmů celorepublikově zhruba o 17 %. Tento nárůst předčil ve sledovaném období i kumulativní růst cen v ekonomice měřený harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP), viz graf níže.



Zdroj: Deloitte[21], dostupné z: https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html;

[21] Deloitte vykazuje index nepravidelně, pro aproximaci růstu v chybějících měsících byla použita lineární aproximace.

Eurostat, dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_mmor__custom_12722447/default/table?lang=en

Pro Emitenta je v stále obtížné vyhodnotit všechny negativní i pozitivní efekty a všechny důsledky, jaké válka na Ukrajině pro jeho podnikání může mít. Tato míra nejistoty je tak spojená s nezanedbatelným rizikem, kterého by si investoři do Dluhopisů Emitenta měli být vědomi.

6.9.2.7 **Inflační trendy**

Stav inflace v posledních měsících v České republice je z významné části způsoben nárůstem cen na bydlení, zvýšenými náklady na energie a ostatní média.

Nejvíce ovlivňují cenovou hladinu v ČR komodity, které jsou výrobky z ropy, zejména pak pohonné hmoty, jejichž cena výrazně vzrostla již před válkou na Ukrajině, a která eskalovala v průběhu několika měsíců po vypuknutí konfliktu na Ukrajině. Restrikce na dovoz komodit z Ruské federace a s tím spojená nejistota s dostatečnými dodávkami pro země Evropské Unie, měla za následek výrazné zdražení pohonných hmot a energií.

Toto zdražení základních komodit se postupně propisovalo dalšími sektory ekonomiky a udržovalo vysokou míru inflace. Ta nakonec dosáhla za rok 2022 na růst o 15,1 % a za rok 2023 10,7 %. První reakce byla ze strany ČNB, která ještě více zpřísnila monetární politiku. Dále se přidal i stát zavedením restriktivní fiskální politiky. Inflace byla částečně zpomalena regulatorními mechanismy například v podobě zastropování cen za odběr energií, které však ke konci roku 2023 skončilo.

Inflace v roce 2023 postupně klesala a inflační očekávání pro rok 2024 obecně klesla. Průměrná míra inflace v české ekonomice by v roce 2024 podle Makroekonomické predikce ČR z května 2024[22] měla držet pod 2,3 %, oproti průměrné hodnotě 10,7 % v roce 2023. Meziroční celková inflace za červen 2024 je dle aktuální prognózy ČNB[23] odhadována ve výši 2,4 % a v horizontu 2. čtvrtletí 2025 ve výši 1,9 % a v horizontu 3. čtvrtletí 2025 ve výši 1,9 %.

Nicméně Emitent ve svých očekáváních počítá pro následující pětileté období s inflací vyšší, než je dlouhodobý průměr v České republice. Emitenta více ovlivňuje přímo cena stavebních prací, která prudce rostla již v letech 2020 a 2021, jak lze vidět na grafu v textu čl. 6.9.2.3 tohoto Základního prospektu výše.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídící a dozorčí orgány

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

6.11.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanovy Emitenta nebo zákon nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Představenstvo má 2 členy. Délka funkčního období člena představenstva je 5 let, může však skončit

---

[22] Makroekonomická predikce - duben 2024. [online] Ministerstvo financí České republiky, 2024. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475

[23] Prognóza ČNB – jaro 2024 [online]. ČNB, 2.5.2024. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/

dříve, zejména smrtí člena představenstva, jeho odvoláním nebo vzdáním se funkce, přičemž opětovná volba člena představenstva je možná. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jmenován pouze 1 člen představenstva Emitenta, a to následující osoba:

Jméno: **David Rusňák**

Datum narození: 8.9.1978

Pracovní adresa: Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno

Společnosti, potažmo jiné subjekty, v nichž je (kromě Emitenta) jmenovaný členem správních, řídících nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	předseda představenstva
DRFG Assets a.s.	118 96 272	předseda dozorčí rady a akcionář
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	jednatel
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	jednatel
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	jednatel
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	jednatel
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	jednatel
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	člen správní rady
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva a akcionář
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	jednatel
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	člen správní rady
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	jednatel
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	člen správní rady
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	člen správní rady
Vega Property Management s.r.o.	043 49 288	jednatel a společník
Nadace DRFG	050 12 571	místopředseda správní rady
UNIFER o.p.s.	024 46 987	předseda správní rady a zakladatel
Vega Art s.r.o.	038 87 057	jednatel

Vega Capital a.s.	074 44 648	člen správní rady a akcionář
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	jednatel
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	jednatel a společník
Vega Capital B.V.	858036812	jednatel
Vega Shot s.r.o.	140 04 186	jednatel
Bio Produkt z Podchříbí s.r.o.	293 11 934	společník
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	Akcionář a člen dozorčí rady
iDeal Wines s.r.o.	055 96 611	společník
kari time a.s.	071 02 461	předseda dozorčí rady

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního, a informací poskytnutých Emitentovi jmenovanou osobou.

Jmenovaný působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl jmenovaný k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

6.11.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Emitenta a na uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Do působnosti dozorčí rady náleží záležitosti svěřené jí zákonem.

Dozorčí rada má 1 člena, kterého volí a odvolává valná hromada Emitenta. Členem dozorčí rady nesmí být člen představenstva ani prokurista Emitenta. Délka funkčního období člena dozorčí rady je 5 let, může však skončit dříve, zejména smrtí člena dozorčí rady, jeho odvoláním nebo vzdáním se funkce. Opětovná volba člena dozorčí rady je možná.

Jediným členem dozorčí rady Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Jméno: **Roman Řezníček**

Datum narození: 13.6.1977

Pracovní adresa: Radlická 365/154, 158 00 Praha 5 - Radlice

Společnosti, potažmo jiné subjekty, v nichž je (kromě Emitenta) jmenovaný členem správních, řídících nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Název společnosti	**IČO**	**Funkce**
Suntel Steel, s.r.o.	255 98 716	jednatel a společník
Suntel Group a.s.	066 51 062	předseda představenstva
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	jednatel

Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	jednatel
Lukromtel, s.r.o.	36 057 258	predseda valného zhromaždenia
EnKom AG	CHE-113.940.462	jednatel
ELF Invest Beta s.r.o.	091 97 281	jednatel a společník
ELF Invest a.s.	066 51 119	člen správní rady a akcionář
DRFG Assets a.s.	118 96 272	člen dozorčí rady a akcionář
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	jednatel
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	člen správní rady
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	jednatel
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	člen správní rady
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva a akcionář
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	místopředseda představenstva

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního, a informací poskytnutých Emitentovi jmenovanou osobou.

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.

6.11.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídících a dozorčích orgánů Emitenta a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídících a dozorčích orgánů Emitenta orgánů společností uvedených v čl. 6.11.1 a 6.11.2 tohoto Základního prospektu může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností, potažmo subjektů a sledují i zájmy těchto společností, potažmo subjektů či zájmy jimi případně ovládaných osob.

6.12 Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta

6.12.1 Výbor pro audit

Emitent není subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a není proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

6.12.2 Pravidla správy a řízení společnosti

Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Emitent nedodržuje žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné

právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy, vyžaduje-li se jejich auditování.

6.13 Jediný akcionář

6.13.1 Jediný akcionář

Jediným společníkem Emitenta je DRFG Assets a.s., která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je přímo ovládán DRFG Assets a.s. Vlastnická a ovládací struktura DRFG Assets a.s. až po konečné majitele je uvedena v čl. 6.8.1 tohoto Základního prospektu.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany společníka.

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

6.13.2 Změna kontroly nad Emitentem

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v jejichž důsledku by došlo ke změně kontroly nad Emitentem. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, tak nejsou Emitentovi známa.

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

6.14.1 Finanční údaje

Emitent sestavil za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 ÚZ 2022 a za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ÚZ 2023, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 10 tohoto Prospektu). ÚZ 2022 byla ověřena auditorem PKF APOGEO s výrokem, že podle názoru Auditora účetní závěrka Emitenta podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny Czech Horne Capital a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy. ÚZ 2023 byla ověřena auditorem PKF APOGEO Audit taktéž s výrokem, že podle názoru Auditora konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2023, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

6.14.2 Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z ÚZ 2022 sestavené za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a ÚZ 2023 sestavené za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz část 10 tohoto Prospektu).

6.14.3 Stáří posledních finančních údajů

Emitent do data vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavil (mimo jiné) ÚZ 2022 za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a ÚZ 2023 za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

Účetní období Emitenta je shodné s kalendářním rokem.

Data v Základním prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z ÚZ 2023 sestavené za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

6.14.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil mezitímní, čtvrtletní ani pololetní finanční údaje.

6.14.5 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že za období posledních 12 měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný

vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

Pro pořádek uvádí Emitent následující.

Dceřiná společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. uzavřela se společností Sberbank CZ, a.s. v likvidaci (dále jen „**Sberbank**“) smlouvu o úvěru - investiční úvěr č. KA2012912 ze dne 11.2.2021. BYTY portfolio GAMMA s.r.o. doručila dne 9.8.2022 Sberbank své odstoupení od jmenované smlouvy o úvěru a související zajišťovací dokumentace. Dle přesvědčení společnosti BYTY portfolio GAMMA s.r.o. odstoupením došlo ke zrušení smluvních závazků založených výše uvedenými smlouvami mezi Sberbank a společností BYTY portfolio GAMMA s.r.o. dnem účinnosti doručení odstoupení a v návaznosti na provedená odstoupení bylo nutno považovat vzájemně si smluvními stranami poskytnutá plnění za bezdůvodné obohacení vzniklé v důsledku právního důvodu, který odpadl. Společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. následně dne 10.8.2022 provedla jednostranný zápočet svých k tomuto dni evidovaných pohledávek za společností Sberbank v celkové výši 124.771.960,- Kč na pohledávky Sberbank za uvedenou společností z titulu nároku na vrácení bezdůvodného obohacení na straně BYTY portfolio GAMMA s.r.o. vzniklého jako následek odstoupení od výše uvedené smlouvy o úvěru. Sberbank s provedeným odstoupením a započtením nesouhlasila, v průběhu podzimu 2022 se opakovaně vyjádřila, že odstoupení a započtení považuje za neplatné a úvěr tedy nadále trvá. S ohledem na úpadek Sberbank, prohlášení konkursu na její majetek a potřebu majetek zpeněžit uzavřela 16.12.2022 insolvenční správkyně Sberbank, JUDr. Jiřina Lužová, s Českou spořitelnou, a.s. smlouvu o prodeji části obchodního závodu Sberbank. Součástí převáděné části obchodního závodu byl i výše uvedený úvěr. Dne 5.4.2023 nabyl převod části závodu účinnosti a úvěr tak přešel na Českou spořitelnu, a.s. Na počátku měsíce května 2023 však úvěr byl zpětně převeden na Sberbank. S ohledem na běžící insolvenční řízení Sberbank je zjevné, že Sberbank si nemůže úvěry ponechat a vyčkat, až budou standardně splaceny. Tím by totiž došlo k nežádoucímu, avšak významnému prodloužení insolvenčního řízení. V současné době se finalizuje jednání s J&T bankou o přefinancování úvěru s předpokládanou realizací dokonce září 2024. Úvěr v současné době trvá, jsou pravidelně hrazeny splátky úvěru, se Sberbank komunikujeme a úvěry tak nepředstavují tzv. *bad bank portfolio*.

Dceřiná společnost BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. uzavřela se společností Sberbank smlouvu o úvěru – investiční úvěr č. KA2108430 ze dne 29.9.2021. BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. doručila dne 9.8.2022 Sberbank své odstoupení od jmenované smlouvy o úvěru a související zajišťovací dokumentace. Dle přesvědčení společnosti BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. odstoupením došlo ke zrušení smluvních závazků založených výše uvedenými smlouvami mezi Sberbank a společností BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. dnem účinnosti doručení odstoupení a v návaznosti na provedená odstoupení bylo nutno považovat vzájemně si smluvními stranami poskytnutá plnění za bezdůvodné obohacení vzniklé v důsledku právního důvodu, který odpadl. Společnost BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. následně dne 10.8.2022 provedla jednostranný zápočet svých k tomuto dni evidovaných pohledávek za společností Sberbank v celkové výši 134.802.957,- Kč na pohledávky Sberbank za uvedenou společností z titulu nároku na vrácení bezdůvodného obohacení na straně BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. vzniklého jako následek odstoupení od výše uvedené smlouvy o úvěru. Sberbank s provedeným odstoupením a započtením nesouhlasila, v průběhu podzimu 2022 se opakovaně vyjádřila, že odstoupení a započtení považuje za neplatné a úvěr tedy nadále trvá. S ohledem na úpadek Sberbank, prohlášení konkursu na její majetek a potřebu majetek zpeněžit uzavřela 16.12.2022 insolvenční správkyně Sberbank, JUDr. Jiřina Lužová, s Českou spořitelnou, a.s. smlouvu o prodeji části obchodního závodu Sberbank. Součástí převáděné části obchodního závodu byl i výše uvedený úvěr. Dne 5.4.2023 nabyl převod části závodu účinnosti a úvěr tak přešel na Českou spořitelnu, a.s. Na počátku měsíce května 2023 však úvěr byl zpětně převeden na Sberbank. S ohledem na běžící insolvenční řízení Sberbank je zjevné, že Sberbank si nemůže úvěry ponechat a vyčkat, až budou standardně splaceny. Tím by totiž došlo k nežádoucímu, avšak významnému prodloužení insolvenčního řízení. V současné době se finalizuje jednání s J&T bankou o přefinancování úvěru s předpokládanou realizací dokonce září 2024. Úvěr v současné době trvá, jsou pravidelně hrazeny splátky úvěru, se Sberbank komunikujeme a úvěry tak nepředstavují tzv. *bad bank portfolio*.

Dceřiná společnost BYTY portfolio EPSILON s.r.o. uzavřela Smlouvu o výstavbě a prodeji bytového projektu Kutná Hora, u sv. Anny ze dne 12.10.2020 se společností VIEWPOINT I. s.r.o. Do projektu byly Skupinou poskytnuty prostředky ve výši 60.000.000 Kč. Z důvodů nepředvídatelné změny nákladů na vybudování projektu nastalé v důsledku nepředpokládatelného růstu cen na trhu stavebních prací a materiálu dne 29.11.2022 VIEWPOINT I. s.r.o. od Smlouvy o výstavbě odstoupila. BYTY portfolio EPSILON s.r.o. odmítla odstoupení jako nedůvodné a trvala na pokračování Smlouvy o výstavbě. V průběhu roku 2022 a 2023 probíhala intenzivní jednání o možnostech ukončení/pokračování Smlouvy o výstavbě. BYTY portfolio EPSILON s.r.o. a VIEWPOINT I. s.r.o. uzavřely dne 18.3.2024 dohodu o narovnání, na jejímž základě dojde k narovnání sporných práv, jakmile proběhne finanční vypořádání ve výši 55.000.000 Kč ve prospěch BYTY portfolio EPSILON s.r.o. První splátka narovnání ve výši 30.000.000 Kč byla uhrazena. Druhá splátka narovnání se splatností 7/2024 ke dni vyhotovení Základního prospektu zatím uhrazena nebyla. Dlužník přislíbil úhradu závazku do konce roku 2024.

6.14.6 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované ÚZ 2023 sestavené za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a jeho Skupiny.

Pro doplnění Emitent uvádí, že Emitent ani Dceřiné společnosti k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyplácejí podíly na zisku a kumulují výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu individuálních společností ze Skupiny.

6.15 Doplňující údaje

6.15.1 Základní kapitál

Základní kapitál činí 2.000.000 Kč.

Základní kapitál je v plné výši splacen.

Počet akcií, které tvoří základní kapitál: 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000 Kč.

Druh akcií, které tvoří základní kapitál: kmenové akcie, na jméno, v listinné podobě.

Údaje o základních znacích akcií, které tvoří základní kapitál: Základní kapitál je rozdělen na 100 kusů kmenových akcií, na jméno, v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 20.000 Kč. Akcie představují účast akcionářů v Emitentovi a práva a povinnosti z účasti plynoucí. S vlastnictvím akcií Emitenta je spojeno právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na ní. S právě jednou akcií o jmenovité hodnotě 20.000 Kč je spojen právě 1 hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je 100. Akcie jsou převoditelné pouze s předchozím souhlasem valné hromady Emitenta. Akcie Emitenta mohou být vydány jako hromadné. V takovém případě má akcionář právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny.

Emitent uvádí, že jednotlivé akcie Emitenta byly ke dni 24.2.2020 vydány jako hromadné listinné kmenové akcie na jméno, a to v počtu 10 kusů takových hromadných akcií o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč.

6.15.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost přijetím jeho stanov dne 27.8.2019 ve formě notářského zápisu sepsaného JUDr. Martinou Herzánovou, notářkou v Praze, pod sp. zn. NZ 304/2019, N 287/2019. Ke změně stanov Emitenta došlo následně dne 9.3.2023 ve formě notářského zápisu sepsaného Mgr. Radkou Koudele, notářkou v Mladé Boleslavi pod sp. zn. NZ 77/203. Emitent byl založen na dobu neurčitou a je právnickou osobou založenou za účelem podnikání.

Popis cílů a účelů Emitenta je ve stanovách Emitenta uveden pouze v rámci jejich čl. 2 nazvaného

„*Předmět podnikání a předmět činnosti společnosti*“ s následujícím obsahem:

Předmětem podnikání a předmětem činnosti společnosti je:

- *Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,*
- *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to tyto obory činnosti:*
  - *Zprostředkování obchodu a služeb,*
  - *Ubytovací služby,*
  - *Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály,*
  - *Činnost informačních a zpravodajských kanceláří,*
  - *Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,*
  - *Pronájem a půjčování věcí movitých,*
  - *Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,*
  - *Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.*

Stanovy Emitenta jsou uloženy ve sbírce listin Emitenta, vedené u Městského soudu v Praze jako příslušného rejstříkového soudu Emitenta. Emitent je v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze konkrétně veden pod sp. zn. B 24697. Aktuální stanovy Emitenta jsou dostupné v elektronické verzi Sbírky listin v elektronické podobě pod č. B 24697/SL16/MSPH. V elektronické verzi Sbírky listin jsou v elektronické podobě dostupné i veškeré dřívější verze stanov Emitenta.

6.16 Významné smlouvy

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

(i) smluv o zápůjčce na základě kterých Emitent poskytnul Dceřiným společnostem Dosavadní zápůjčky poskytnuté Emitentem; a

(ii) Smlouva o umisťování a administraci investičních nástrojů uzavřená mezi Emitentem a společností EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. ze dne 21.5.2020, na jejímž základě společnost EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. zajišťuje pro Emitenta umísťování a administraci investičních nástrojů vydávaných Emitentem.

Dceřiné společnosti nemají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma:

(i) Smlouva o investičním úvěru ve výši 135.000.000 Kč č. KA2108430 uzavřená dne 29.9.2021 mezi společností Sberbank jako úvěrujícím a společností BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o. jako úvěrovaným, na jejímž základě společnost Sberbank úvěruje uvedenou Dceřinou společnost; a

Emitent v této souvislosti pro úplnost poukazuje na skutečnosti vztahující se ke jmenované smlouvě uvedené v čl. 6.14.5 tohoto Základního prospektu.

(ii) Smlouva o investičním úvěru ve výši 130.000.000 Kč č. KA2012912 uzavřená dne 11.2.2021 mezi společností Sberbank CZ, a.s. v likvidaci jako úvěrujícím a společností BYTY portfolio GAMMA, s.r.o. (dříve Experiment Chomutov s.r.o.) jako úvěrovaným, na jejímž základě Sberbank úvěruje uvedenou Dceřinou společnost.

Emitent v této souvislosti pro úplnost poukazuje na skutečnosti vztahující se ke jmenované smlouvě uvedené v čl. 6.14.5 tohoto Základního prospektu.

Emitent uvádí, že z úvěrových smluv a smluv o zápůjčce uvádí stran Dceřiných společností pouze takové smlouvy, u nichž objem poskytnutého či přijatého úvěru či zápůjčky překročil hranici 100.000.000 Kč, která je dle přesvědčení Emitenta hraniční částkou, při jejímž překročení vzhledem k velikosti a postavení Skupiny takové smlouvy naplní definici významných smluv dle Nařízení 2019/980.

6.17 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.

6.17.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditorů k ÚZ 2022 a ÚZ 2023.

Zprávy Auditorů k ÚZ 2022 a ÚZ 2023 byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditorů. Auditoři jsou nezávislými osobami na Emitentovi, nebyli vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmikoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníky podílů obchodních společností patřících do Skupiny či skupiny DRFG, ani neměli nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny či skupiny DRFG. Nebyli zaměstnáni Emitentem ani nemají nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani nejsou členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Auditoři nemají žádný podstatný zájem v Emitentovi.

6.17.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu 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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

(i) účetnictví a informační systémy jednotlivých společností ze Skupiny – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;

(ii) obchodní rejstřík – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;

(iii) ČSÚ a její webové stránky – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;

(iv) ČNB a její prognózy a webové stránky – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(v) Statistický systém – veřejná databáze, která je součástí informačního servisu ČNB – pod názvem ARAD – informace použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(vi) Příspěvek ČNB pod názvem *Inflační očekávání finančního trhu 2/2023* z 22.2.2023 – použit v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(vii) Realitní servery *Sreality* (dostupný na https://www.sreality.cz) a *CenovaMapa.cz* (dostupné na https://www.cenovamapa.cz) – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(viii) Deloitte Real Index – použit v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(ix) CEE Property Forum – použito v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(x) Makroekonomická predikce ČR květen 2024 – použita v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;

(xi) Deutsche Bundesbank – použito v kapitole 6 tohoto Základního prospektu; a

(xii) EUROSTAT – použito v kapitole 6 tohoto Základního prospektu.

6.18 Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout do aktuálních stanov Emitenta, a to na webové stránce www.homecapital.cz v sekci „Pro investory".

Plná znění zakladatelských dokumentů (stanov), auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim a dále i historické finanční údaje všech Dceřiných společností Emitenta za jejich poslední 2 finanční roky (jsou-li takové), jsou na požádání rovněž k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVI

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 otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (**„ZMPS“**). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „**Cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž Cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně příčilo 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.

8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

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

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

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

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

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory".

9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ

Emitent prohlašuje, že:

(i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129;

(ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129;

(iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;

(iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů;

(v) jestliže tento Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

10. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory" lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Informace	Webový odkaz
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 4 - Rozvaha k 31.12.2022 na str. 5 až 6 - Výkaz zisku a ztrát za rok 2022 na str. 7 - Přehled o peněžních tocích za rok 2023 na str. 8 - Příloha ke konsolidovaná účetní závěrce za rok 2022 na str. 9 až 30	https://homecapital.cz/api/downloadFile.php?file_id=102&user_id=null
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 4 - Rozvaha k 31.12.2023 na str. 5 až 8 - Výkaz zisku a ztrát za rok 2023 na str. 9 až 10 - Přehled o peněžních tocích za rok 2023 na str. 11 až 12 - Příloha ke konsolidovaná účetní závěrce za rok 2023 na str. 13 až 33	https://homecapital.cz/api/downloadFile.php?file_id=103&user_id=null

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

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

EMITENT

Czech Home Capital, a.s.

Branická 213/53

147 00 Praha 4 - Braník

Česká republika

AUDITOR EMITENTA

PKF APOGEO Audit, s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 – Karlín

Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

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

Sokolovská 5/49,

Praha 8 - Karlín 186 00

Česká republika