

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

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci 2. dluhopisového programu, který byl zřízen dne 14. dubna 2025 společností **DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.**, se sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku **3.750.000.000 Kč** (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let. Za splnění závazků Emitenta plynoucích z Dluhopisů v případě jeho selhání se zavázala prostřednictvím ručitelského prohlášení (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) mateřská společnost Emitenta DRFG Investment Group a.s., se sídlem Vlnářská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8899 (dále také „**DRFG Investment Group a.s.**“ nebo „**Mateřská společnost**“ nebo „**Ručitel**“). Úplné znění Ručitelského prohlášení je uvedeno v čl. 7.9 tohoto Základního prospektu a na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky či přijaty k obchodování na regulovaném trhu, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též doplňující informace, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Doplňující informace**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Konečné podmínky budou Emitentem uveřejněny na webových stránkách <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

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

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 16. září 2025.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/114342/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00702/CNB/653 ze dne 23. září 2025, které nabylo právní moci dne 23. září 2025. ČNB je příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu dle Nařízení o prospektu. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. V souvislosti s veřejnou nabídkou ve Slovenské republice budou Základní prospekt a příslušné Konečné podmínky přeloženy do slovenského jazyka a společně s potvrzením ČNB o schválení Základního prospektu notifikovány Národní bance Slovenska.

Tento Základní prospekt pozbude platnosti po uplynutí dvanácti měsíců od právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu, tj. dne 23. září 2026. Emitent upozorňuje investory, že povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

Informace obsažené v kapitolách VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ, Zdanění v České republice a Zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBSAH PROSPEKTU

1.	OBEČNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU.....	7
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY	8
2.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ĚMITENTOVÍ	9
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	38
3.	PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	45
3.1	PODMÍNKY NABÍDKY	45
3.2	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	46
4.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	47
4.1	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	48
4.2	DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	50
4.3	STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ	50
4.4	PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY ĚMITENTA	51
4.5	VÝNOS.....	53
4.6	SPLACENÍ DLUHOPISŮ	56
4.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	57
4.8	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	60
4.9	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	63
4.10	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ	64
4.11	PROMLČENÍ	65
4.12	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT.....	65
4.13	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	66
4.14	OZNÁMENÍ	70
4.15	ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK	70
4.16	DEFINICE	71
5.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	73
6.	INFORMACE O ĚMITENTOVÍ	86
6.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	86
6.2	SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM.....	86
6.3	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	86
6.4	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	86
6.5	RIZIKOVÉ FAKTORY	88
6.6	ÚDAJE O ĚMITENTOVÍ.....	88
6.7	PŘEHLED PODNIKÁNÍ	90
6.8	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	103
6.9	INFORMACE O TRENDECH	112
6.10	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	139
6.11	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	139
6.12	HLAVNÍ SPOLEČNÍCI.....	141
6.13	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH ĚMITENTA	142
6.14	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	142
6.15	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	142
6.16	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU	143
6.17	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	145
7.	ZÁRUKY.....	146
7.1	CHARAKTERISTIKA ZÁRUKY	146
7.2	ROZSAH ZÁRUKY.....	146
7.3	ÚDAJE O RUČITELI	146
7.4	FINANČNÍ ÚDAJE O RUČITELI A DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	149

7.5	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ RUČITELE	152
7.6	VÝZNAMNÉ SMLOUVY RUČITELE	153
7.7	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ RUČITELE	154
7.8	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY.....	154
7.9	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ	154
8.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	157
9.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	158
10.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	159
	ADRESY	160
	PŘÍLOHA Č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG ASSETS A.S. PODÍL K 31. SRPNU 2025.....	161
	PŘÍLOHA Č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 31. SRPNU 2025	

1. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU

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

Emitent:	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. , se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683
Administrátor, agent pro výpočty:	Činnosti administrátora a agenta pro výpočty zajišťuje Emitent, není-li v Doplněku dluhopisového programu uvedena jiná osoba.
Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:	3.7500.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v měně EUR.
Doba trvání Dluhopisového programu:	10 let od zřízení Dluhopisového programu, tj. ode dne 14. dubna 2025
Splatnost Dluhopisů:	Bude určena v Doplněku dluhopisového programu. Emitent může vydávat i Dluhopisy amortizované, u nichž je jmenovitá hodnota splácená po částech.
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK) nebo v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude uvedena v Doplněku dluhopisového programu.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy budou zajištěny Ručitelem dle Ručitelského prohlášení uvedeného v čl. 7.9 tohoto Základního Prospektu.
Způsob stanovení výnosu:	Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Doplněku dluhopisového programu. Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů: (i) Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu. Úroková sazba může být v Doplněku dluhopisového programu určena pro každé výnosové období zvlášť; (ii) Variabilní úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny variabilní úrokovou sazbou, která bude pro jednotlivá výnosová období stanovena jako součet referenční sazby a marže. Referenční sazba a marže budou stanoveny v Doplněku dluhopisového programu. Jako referenční sazba může být použita sazba PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate) nebo sazba EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) nebo sazba 2T REPO (dvoutýdenní repo

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

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

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

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

2.1.1 Rizika vztahující se k podnikání Emitenta

2.1.1.1 Úvěrové riziko

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

Tabulka níže zobrazuje přehled dosavadních nesplacených emisí dluhopisů Emitenta v celkovém upsaném objemu 564 372 tis. Kč a 3 489 tis. EUR z předchozího dluhopisového programu Emitenta.

Emise	ISIN	Měna	Splatnost	Měna v	
				tis	Kč v tis
DRFG CB I.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003566242	CZK	30.11.2029	49 169	49 169
DRFG CB II.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003566259	CZK	31.12.2029	51 350	51 350

DRFG CB III.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003566267	CZK	31.10.2031	49 839	49 839
DRFG CB IV.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003566275	CZK	31.10.2031	20 220	20 220
DRFG CB V.25 – 2025-2028, 6,5 %	CZ0003568115	CZK	29.02.2028	48 586	48 586
DRFG CB TELCO VI.25 – 2025-2030, 7 %	CZ0003568453	CZK	31.01.2030	48 949	48 949
DRFG CB TELCO VII.25 – 2025-2030 EUR, 7 %	CZ0003568461	EUR	28.02.2030	1 697	41 289
DRFG CB VIII.25 - 2025 – 2032, 7,5 %	CZ0003570202	CZK	28.02.2032	49 137	49 137
DRFG CB ENERGO IX.25 - 2025 - 2030, 7 %	CZ0003571622	CZK	30.06.2030	25 659	25 659
DRFG CB ENERGO X.25 - 2025 - 2030 EUR, 7 %	CZ0003571630	EUR	30.06.2030	1 238	30 119
DRFG CB XII.25 - 2025 – 2028, 6,5 %	CZ0003573461	CZK	30.06.2028	4 121	4 121
DRFG CB TELCO XIII.25 - 2025 – 2030, 7 %	CZ0003573826	CZK	31.07.2030	14 380	14 380
DRFG CB XIV.25 - 2025 – 2028, 7 %	CZ0003574634	CZK	30.06.2028	47 680	47 680
DRFG CB XVI.25 - 2025 – 2030, 7,5 %	CZ0003574659	CZK	30.09.2030	29 531	29 531
DRFG CB XVIII.25 - 2025 – 2030, 8 %	CZ0003574675	CZK	31.10.2030	58 100	58 100
DRFG CB XX.25 - 2025 – 2032, 8 %	CZ0003574691	CZK	31.07.2032	42 560	42 560
DRFG CB XV.25 - 2025 – 2028 EUR, 7 %	CZ0003574642	EUR	30.06.2028	159	3 865
DRFG CB XVII.25 - 2025 – 2030 EUR, 7,5 %	CZ0003574667	EUR	30.09.2030	48	1 168
DRFG CB XIX.25 - 2025 – 2030 EUR, 8 %	CZ0003574683	EUR	31.10.2030	100	2 433
DRFG CB XXI.25 - 2025 – 2032 EUR, 8 %	CZ0003574709	EUR	31.07.2032	247	6 001
DRFG CB XI.25 - 2025 – 2030, 7 %	CZ0003573453	CZK	30.06.2030	2 700	2 700
DRFG CB XXII.25 - 2025 – 2030, 7,5 %	CZ0003574717	CZK	31.07.2030	6 250	6 250
DRFG CB XXIII.25 – 2025 – 2032, 8 %	CZ0003574725	CZK	30.06.2032	1 700	1 700
DRFG CB XXIV.25 - 2025 – 2026, 6 %	CZ0003575847	CZK	31.10.2026	10 880	10 880
DRFG CB XXVI.25 - 2025 – 2028, 7 %	CZ0003576225	CZK	30.06.2028	3 560	3 560
Stav upsaných emisí k datu			CZK	564 372	649 246
			EUR	3 489	

Tabulka níže zobrazuje auditovanou dluhopisovou expozici Skupiny k 31.12.2024 v tis. Kč. Ke konci roku 2024 vykazuje Skupina celkovou expozici 7 313 509 tis. Kč což představuje meziroční změnu o 458 077 tis. Kč. Z celkové expozice k 31.12.2024 je se splatností nad jeden rok 82,65 % z celkového objemu. Do jednoho roku je pak splatných 1 268 838 tis. Kč. Současně bylo z celkového objemu 91,28 % upsáno v rámci části Skupiny s mateřskou DRFG Investment Group a.s. Zbýlých 8,72 % bylo upsaných v přidružené části Skupiny. Detail rozdělení ke dni 31.12.2024 na jednotlivé části Skupiny, tj. část Skupiny s mateřskou DRFG Investment Group a.s. a

Přidruženou část DRFG Assets, emitenty a splatnosti jsou patrné z tabulky níže.

Název	IČ	12/23	12/24		
		Celkem	Celkem	<1 rok	>1 rok
DRFG Investment Group a.s.	28264720	946 400	703 500	249 300	454 200
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	14341859	582 314	582 974	0	582 974
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	17807794	1 091 804	1 506 010	0	1 506 010
DRFG Bond Investment s.r.o.	09986375	481 010	403 110	650	402 460
DRFG Financial Management a.s.	07030002	188 949	164 650	41 000	123 650
DRFG Invest Management a.s.	07030045	432 200	419 900	41 400	378 500
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	07029993	975 350	629 350	0	629 350
DRFG Real Estate Management a.s.	05207088	294 750	282 050	282 050	0
DRFG Telco Financial Management a.s.	07029969	330 100	258 750	197 500	61 250
DRFG Telco Bond 5G a.s.	07338384	240 210	154 520	54 950	99 570
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	10661689	83 370	56 370	0	56 370
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	21153396	0	1 264 634	70 000	1 194 634
DRFG IG Corporate Bonds	21915687	0	51 785	0	51 785
DRFG Real Estate s.r.o.	03768775	464 196	198 070	198 070	0
DRFG Celkem		6 110 652	6 675 672	1 134 920	5 540 752
Czech Home Capital a.s.	08505811	744 780	399 659	132 267	267 392
3dvory s.r.o.	01862383	0	119 584	963	118 621
DRFG RE Project 7 s.r.o.	14100045	0	118 594	688	117 906
Assets Celkem		744 780	637 837	133 918	503 919
Celkem		6 855 432	7 313 509	1 268 838	6 044 671

Od 1.1.2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu došlo ke splacení emisí dluhopisů v celkové výši 1 047 370 tis. Kč a 3 022 tis. EUR. Z toho emitent DRFG Investment Group a.s. (původně DRFG a.s.) splatil 281 400 tis. Kč, emitent DRFG Invest Management a.s. splatil 42 450 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate Financial Management a.s. splatil 27 400 tis. Kč, emitent DRFG Telco Financial Management a.s. splatil 5 000 tis. Kč, emitent DRFG Bond Investment s.r.o. splatil 2 950 tis. Kč, emitent DRFG Bond Investment 2024 s.r.o. splatil 70 000 tis. Kč, emitent DRFG Financial Management a.s. splatil 41 000 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate Management a.s. splatil 282 050 tis. Kč, emitent DRFG Telco Bond 5G a.s. splatil 59 470 tis. Kč, emitent DRFG TelcoBond Investment s.r.o. splatil 3 650 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate s.r.o. splatil 198 000 tis. Kč a emitent Czech Home Capital a.s. splatil 34 000 tis. Kč a 3 022 tis. EUR. Současně došlo od 1.1.2025 k upsání nových dluhopisů v celkové výši 1 360 mil Kč a 4,6 mil EUR. Z toho emitent DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. upsal 512 mil Kč a 3,4 mil EUR, emitent 3dvory s.r.o. upsal 86 mil Kč, emitent DRFG RE Project 7 s.r.o. upsal 61 mil Kč a 1,1 mil EUR a emitent DRFG Real Estate s.r.o. upsal 700 mil Kč.

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

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

Před vznikem DRFG Investment Group a.s. hlavní část Skupiny spadala do konsolidačního celku DRFG a.s. a vedlejší část Skupiny, tj. Telekomunikační divize, spadala do konsolidačního celku DRFG TELCO s.r.o., IČO: 03105849, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno. Po vzniku DRFG Investment Group a.s. k 1.7.2023 tedy Skupina sestavuje konsolidovanou účetní závěrku

již jen na úrovni DRFG Investment Group a.s. Přidružená část DRFG Assets sestavila za rok 2023 první konsolidovanou účetní závěrku včetně srovnávacího období roku 2022. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na úrovni mateřské společnosti DRFG Assets a.s. Před rokem 2023 nebyla DRFG Assets a.s. povinna sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu DIF splatil 543 874 100 Kč z kupní ceny Podílů (jak je tento pojem definován v čl. 2.1.1.7). Fiskální rok DIF končí 30.6. daného roku, s povinností předložit auditovanou výroční zprávu do konce října daného roku. Z tohoto důvodu není k dispozici auditovaná účetní závěrka DIF.

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

Celkové závazky společnosti DRFG Investment Group a.s. na konsolidované úrovni činily k 31.12.2024 8 385 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 86,99 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Značná část závazků je tvořena dluhopisy, jak plyne z porovnání s tabulkou výše. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku je 2 205 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje DRFG Investment Group a.s. pocházející z auditované konsolidované účetní závěrky k 31.12.2024 a z auditované konsolidované účetní závěrky k 31.12.2023. Konsolidované účetní závěrky byly sestaveny v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

DRFG Investment Group a.s.	2024	2023
Celková aktiva	9 638 588	8 407 542
Vlastní kapitál	1 254 019	1 028 228
Závazky	8 384 569	7 379 314
z toho dlouhodobé závazky	6 179 527	5 414 101
z toho krátkodobé závazky	2 205 043	1 965 213
Pohledávky	3 368 617	3 177 623
z toho dlouhodobé pohledávky	1 385 622	1 744 969
z toho krátkodobé pohledávky	1 982 995	1 432 654
Peněžní prostředky	477 432	401 743
Obrat	3 912 155	2 579 271
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem	229 612	151 247

Celkové závazky Přidružené části DRFG Assets činily k 31.12.2024 1 142 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 92,37 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku je 756 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje Přidružené části DRFG Assets pocházející z auditované řádné účetní závěrky k 31. 12. 2024, včetně srovnávacího období roku 2023. Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.

Přidružená část DRFG Assets	2024	2023
Celková aktiva	1 235 929	2 431 054
Vlastní kapitál	94 296	30 734
Závazky	1 141 633	2 400 121
z toho dlouhodobé závazky	386 016	1 150 454

z toho krátkodobé závazky	755 617	1 249 667
Pohledávky	42 614	67 096
z toho dlouhodobé pohledávky	0	61 520
z toho krátkodobé pohledávky	42 614	5 576
Peněžní prostředky	31 438	890
Obrat	1 579 773	512 476
Výsledek hospodaření za účetní období	81 995	28 050

Celkové závazky DRFG Investment Group a.s. činily k 31.12.2024 8 385 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům 86,99 %. V Přidružené části DRFG Assets celkové závazky činily k 31.12.2024 1 142 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 92,37 %. Závazky Skupiny tedy několikanásobně převyšují vlastní kapitál Skupiny, resp. jednotlivých částí Skupiny, což může vést k tomu, že Skupina, resp. jednotlivé společnosti ze Skupiny, nebude schopná bez refinancování svých závazků jinými zdroji financování řádně plnit své závazky.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.1.2 Riziko růstu objemu dluhopisového financování Emitenta

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.1.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splacení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření společností ve Skupině a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Skupina pro potřeby okamžité likvidity udržuje nezanedbatelné finanční prostředky v hotovosti, zároveň optimalizuje a plánuje své cashflow tak, aby plánované platby věřitelům navazovaly na realizované příjmy. I proto Skupina doposud všechny své závazky včetně nákladových úroků

splatila vždy bez prodlení. K takovému řízení cashflow dochází pravidelně a koordinovaně napříč Skupinou pro všechny společnosti ve Skupině. Bližší informace o likviditě celé Skupiny a struktuře dluhového financování Skupiny jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1.

Z dat zobrazených v čl. 2.1.1.1. plyne, že krátkodobé závazky DRFG Investment Group a.s. téměř dorovnávají k 31.12.2024 disponibilní peněžní prostředky a krátkodobé pohledávky. DRFG Investment Group a.s. vykazuje 1 983 mil. Kč na krátkodobých pohledávkách a 477 mil. Kč na peněžních prostředcích, tj. celkem 2 460 mil. Kč. Naproti tomu je na krátkodobých závazcích vykázáno 2 205 mil. Kč. Součet disponibilních peněžních prostředků a krátkodobých pohledávek tedy převyšuje výši krátkodobých závazků DRFG Investment Group a.s. o 255 mil. Kč.

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

- peněžní prostředky v hotovosti: 0,- Kč;
- peněžní prostředky na účtech: 58.861,23 Kč;
- krátkodobé pohledávky: 500.000,- Kč.

Výše krátkodobých závazků Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí: 9.980.000,- Kč.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.1.4 Riziko neznalosti konkrétních úvěrovaných protistran a projektů

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.1.5 Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

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

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

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

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

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

cílů Emitenta.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.1.7 *Riziko komplikované vlastnické struktury Skupiny*

Emitent je součástí rozsáhlé skupiny společností, jejichž právní a organizační uspořádání je značně komplikované a v poslední době často měněné. Časté změny vlastnických vztahů a řady dceřiných společností zvyšují komplexitu struktury Skupiny a snižují její transparentnost. Tato složitost a proměnlivost mohou zkomplikovat vnímání a pochopení vztahů mezi jednotlivými subjekty jak pro současné, tak potenciální investory, a zároveň mohou znesnadnit účinné řízení a koordinaci aktivit na úrovni vrcholového managementu. V důsledku toho může dojít k prodávám nebo nedostatečnému provázání rozhodovacích procesů, což v konečném důsledku zvyšuje operační riziko a riziko koordinačních pochybení ve Skupině. Pokud by se uvedená rizika dotkla společností ve Skupině, jež by přijaly úvěr či zápůjčku od Emitenta, může to vést k snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Konkrétně v prosinci 2024 DRFG Investment Group a.s. založila fond DRFG Investment Fund SICAV a.s., IČO: 22344608, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „DIF“), kde drží 100 % zakladatelských akcií. V prosinci 2024 DIF prostřednictvím 100% vlastněné dceřiné společnosti koupil od DRFG Investment Group a.s. 25% podíl na společnosti DRFG Real Estate s.r.o. a 25% DRFG Fiber Infrastructure s.r.o., IČO: 199 96 349, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „DRG Fiber Infrastructure“). V květnu 2025 DIF koupil od DRFG Investment Group a.s. 5% podíl na společnosti DRFG Telco s.r.o. a od DRFG Finance s.r.o. 5% podíl na společnosti DRFG Financial Services a.s. (dále také souhrnně jako „Podíly“). Odpovídající část zisku generovaná těmito společnostmi tedy od roku 2025 připadá na DIF.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

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

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury¹ (což se týká především mateřské společnosti Emitenta, společnosti DRFG Investment Group a.s., jež je členem Skupiny).

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

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

2.1.2.1 *Riziko nezískání veřejnoprávních povolení*

V případě rozsáhlé výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a

¹ Kapitálovou strukturou podniku se v ekonomii rozumí struktura zdrojů (původ, pramen), z nichž majetek podniku vznikl. Statický pohled k určitému datu na tyto zdroje a jejich strukturu poskytuje pravá strana bilance, označována jako pasiva (vlastní kapitál a cizí zdroje).

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

Skupina se ve své realitní činnosti rovněž zaměřuje na výstavbu rezidenčních, logistických a maloobchodních nemovitostí, které již v ideálním případě obdržely stavební povolení. Vzhledem k dlouhým a komplikovaným stavebním řízením v ČR a SR, kde probíhají některé z realizovaných projektů, ho Emitent považuje za významné.

Z aktuálně realizovaných projektů dopadá toto riziko na výstavbu bytového komplexu Tři Dvory, kde se ve druhé polovině roku 2025 plánuje získání stavebního povolení a zahájení výstavby v Q3 2025, dále u projektu Ister Tower v Bratislavě, kde je rovněž očekáván získání stavebního povolení v průběhu druhé poloviny roku 2025. U polyfunkčního projektu v Olomouci je vydáno pravomocné stavební povolení pro první etapu, o povolení pro další etapy bude požádáno po dokončení potřebných podkladů. Bližší popis jednotlivých projektů je uveden v čl. 6.7.2.2.

Povolovací procesy v jednotlivých státech, kde realitní divize Skupiny aktivně působí, jsou do jisté míry odlišné. Podle dnes již neprováděné analýzy Světové banky „Doing Business“ patří Česká republika se Slovenskem k zemím s nejpomalejším vyřízením stavebních povolení na světě². Obě země se nyní snaží upravit svou legislativu a zjednodušit procesy povolování staveb. V souvislosti s tímto rizikem nutno zmínit platnost nového stavebního zákona, jenž by měl povolovací proces v ČR výrazně urychlit, prozatím ovšem panují spíše rozpaky a nedá se tak zatím dopad legislativní reformy vyhodnotit. Opakem je Polsko, které ještě v roce 2020 patřilo naopak k zemím s nejrychlejším povolovacím procesem, a to zejména díky krátkým vyjadřovacím lhůtám dotčených orgánů a podřízení rozhodování úřadů Národní koncepci prostorového rozvoje.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.2 Riziko subdodavatelů

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

V kontextu rapidního růstu cen stavebních nákladů v minulých letech je rovněž nutno zohlednit aktuální situaci českého stavebnictví. V uplynulých dvou letech nejprve růst cen stavebních nákladů předčil růst cen stavebních děl, aby následně ceny i náklady stagnovaly. V současné době probíhá oživení cen nemovitostí, jež vykazuje vyšší dynamiku než růst cen stavebních nákladů. Dodavatelé děl tak sice mohou poskytovat své služby s větším ziskovým prostorem,

² V povolování staveb patří ČR stále mezi nejhorší země, uvádí Světová banka [online] iDnes.cz, 2019. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/svetova-banka-doing-business-studie-povolovani-stavby.A191029_114440_eko-zahranicni_mato

stále však nelze vyloučit dozvuky minulé situace, zejména pak v oblasti zhoršené likvidity těchto subdodavatelů.

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

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

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

Potenciálním rizikem vyvstanuvším vlivem ruské invaze na Ukrajinu je také úbytek pracovních sil na trhu práce. Tato situace se obzvláště kriticky může projevit právě v oblasti developmentu, který je dlouhodobě na importovanou pracovní sílu vázaný. Nedostatek pracovních kapacit může prodloužit plánovanou výstavbu, stejně jako zvýšit celkové náklady a tím snížit celkové výnosy příslušné společnosti ze Skupiny. Toto riziko se stupňuje s intenzitou vojenských operací a případnou dlouhotrvajícím ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny. V současné době probíhají v reakci na slábnoucí ochotu ukrajinských mužů nastoupit vojenskou službu také jednání o zapojení Ukrajinců žijících v zahraničí, potenciální úspěch takových jednání by bezpochyby dopadl na trh práce v ČR.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.3 Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.4 Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud příslušná společnost ze Skupiny správně neurčí výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci příslušné společnosti ze Skupiny. Toto platí pro všechny typy nemovitostí, do kterých Skupina investuje, tedy maloobchod, logistika a výroba, rezidenční nemovitosti. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.5 Riziko pohybu cen nemovitostí

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

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.6 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost

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

V případě rezidenční výstavby riziko spočívá v případném malém zájmu o koupi bytů v daném

projektu. Pomalejší prodej bytů může mít za následek pozdější čerpání bankovního úvěru a následně i splacení financování od banky a Emitenta.

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

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

Aktuálně je většina nemovitostí pronajata, Skupina řeší pronájem všech nemovitostí kontinuálně. S ohledem na činnost Skupiny, která je v segmentu realit a realitního developmentu velmi aktivní, se jedná o relevantní riziko.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.7 Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

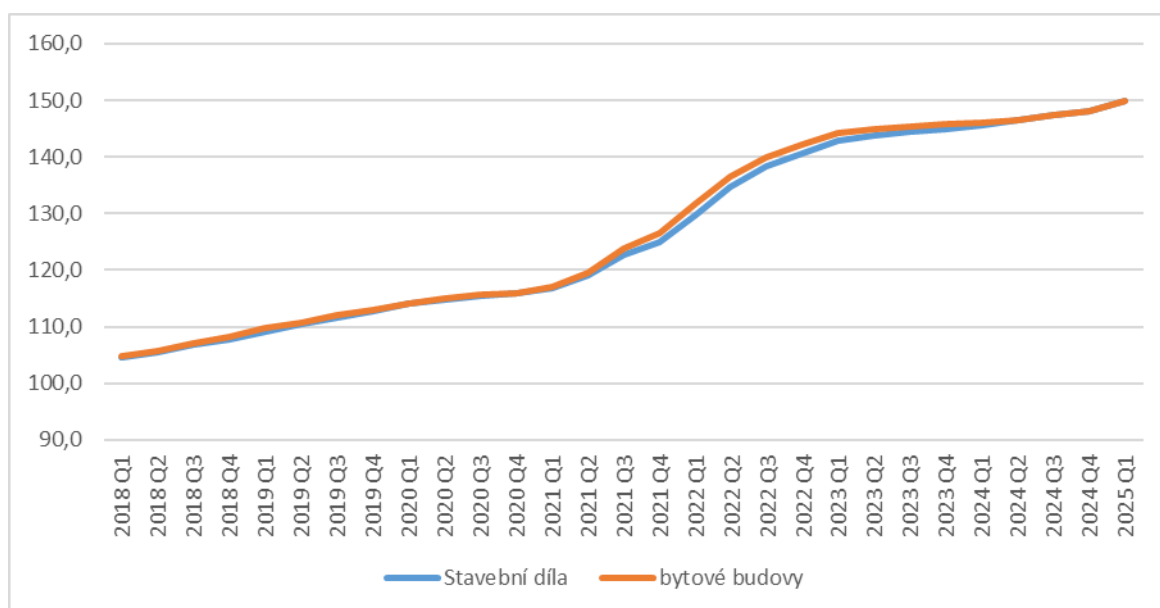
Finanční výsledky realitních projektů společností ze Skupiny závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, stavební náklady, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady.³ Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se může nepříznivě projevit v celkové ziskovosti příslušného investičního projektu a v hospodářských výsledcích příslušné společnosti ze Skupiny.

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

S ohledem na nízkou datovou základnu o vývoji cen stavebních prací již realizovaných developerských projektů ve Skupině Emitent není schopen kvantifikovat případné zvýšení pořizovacích nákladů v rámci popisovaného rizika. Společnosti však při svém rozhodování využívají informace z ověřených veřejných zdrojů. Níže uvedený graf mezi-kvartálního vývoje cen stavebních prací zpracovaný Českým statistickým úřadem ukazuje, že průměrný nárůst se od roku 2015 pohyboval okolo 4,5 % p.a. Současný vývoj pak nasvědčuje postupnému obnovení investiční aktivity, a tím i cenové dynamiky, avšak prozatím není nárůst cen srovnatelný s pandemickým obdobím. Tento trend lze přičíst na vrub zejména vývoji tržních sazeb, jež reagují na postupné uvolňování měnové politiky jen velmi pozvolna, tudíž také investiční aktivita domácností a na ni reagující aktivita developerů nevykazuje takové tempo růstu.

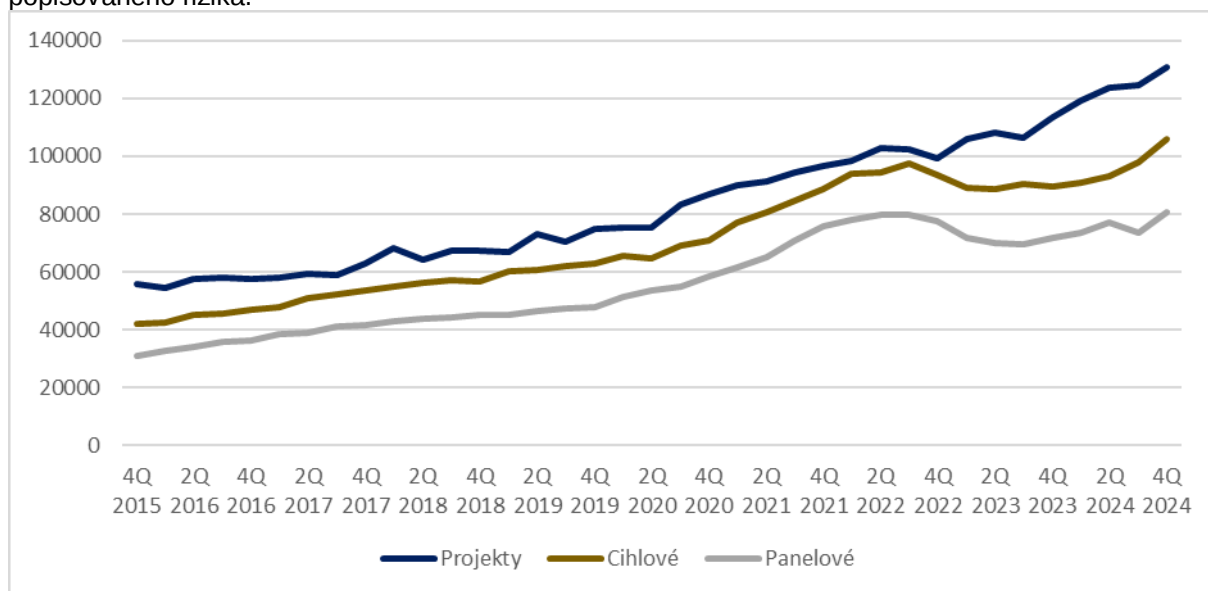
U realizovaných projektů ve Skupině dochází k zafixování cen stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu eliminuje.

³ Růst cen stavebnin se zastaví nejdříve v řádu měsíců, možná i let, míní analytici [online]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-cen-stavebnin-se-zastavi-nejdříve-v-radu-mesicu-mozna-i/r~dca2695ef9ea11eb9322ac1f6b220ee8/>



Graf: Index cen stavebních děl a bytových budov, 2015 = 100 ⁴

Oproti růstu cen stavebních materiálů pomáhal v minulosti k udržení marží na developerských projektech společností růst cen nemovitostí. Zejména důležitý je z pohledu developerských projektů realizovaných v rámci Skupiny růst cen u bytových jednotek. Na grafu níže je vidět, že průměrný nárůst od roku 2015 dosahuje v případě novostaveb téměř 10 % ročně. V posledním roce ovšem navíc opět nastalo období dynamického růstu cen nemovitostí, a to ve větší míře právě u developerských projektů ve srovnání se sekundárním trhem. I v tomto případě však s ohledem na nízkou datovou základnu o růstu cen nemovitostí již realizovaných developerských projektů ve Skupině Emitent není schopen kvantifikovat případné zvýšení/snížení výnosů v rámci popisovaného rizika.



Graf: vývoj cen bytů v Kč za m² ⁵

V případě, že se však disponibilní finance příslušné společnosti ze Skupiny v důsledku

⁴ Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady. [online] Český statistický úřad, 2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2022>

⁵ Vývoj cen bytových nemovitostí, [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.8 Riziko externích šoků na ekonomiku

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

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

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

V současnosti je největším a zároveň nejméně predikovatelným zdrojem potenciálních externích ekonomických šoků zahraniční a fiskální politika nově zvolené americké administrativy, která skrze bezprecedentní celní bariéry ohrožuje nejen bilaterální, ale celosvětovou obchodní výměnu a tím i ekonomickou stabilitu. V únoru 2025 publikovaná analýza společnosti NOMURA⁶ například předpokládá, že uvalení plošných 10% cel způsobí propad ekonomiky EU až o 0,3 pp. Mezi nejpostiženějšími ekonomikami by figurovalo Slovensko, vzhledem k exportu automobilů právě do USA. Česká republika by byla zasažena sekundárně skrze ochlazení poptávky po zboží z Německa, kam česká ekonomika exportuje největší % svých výrobků a služeb. Současné omezení jak evropské obchodní výměny, tak celosvětové ekonomiky plynoucí z plošných cel uvalených s odkladným účinkem na téměř všechny země světa obchodující s USA, by nepochybně vedlo k signifikantnímu propadu celosvětového, evropského a českého HDP. Aktuální stav celních jednání naznačuje uvalení 15% celní sazby na většinu artiklů dovážených z Evropy do USA. Mírně prorůstově může působit jen zrušení některých cel na dovoz z USA do EU, tento fakt ovšem envyváží dopad tak masivního omezení vzájemného obchodu. Vzhledem k procyklické povaze činností společností ze Skupiny emitenta tedy nelze vyloučit významný negativní dopad této skutečnosti na hospodaření Skupiny.

V současné době představuje potenciální riziko také vícero regionálních konfliktů v Asii a na Blízkém Východě, mezi které patří konflikt mezi Izraelem a Íránem, zapojení jemenských Hutíů do tohoto konfliktu, ale také aktuální konflikt mezi Thajskem a Kambodžou či eskalace napětí mezi pevninskou Čínou a Thajskem. Tyto regionální konflikty mohou mít signifikantní negativní vliv na mezinárodní obchodní výměnu, která probíhá i přes logistické trasy vedoucí přes země, jež

⁶ How Trump's Tariffs May Impact European Growth, NOMURA, 2025 [online], dostupné z: <https://www.nomuraconnects.com/focused-thinking-posts/how-trumps-tariffs-may-impact-european-growth/>

jsou jednou ze stran konfliktu. V případě potenciálního konfliktu Číny a Thajwanu pak lze očekávat uvalení sankcí, jež by vedly k nutnosti tvorby hledat nové, nákladnější dodavatelské řetězce a reorganizovat celkovou podobu mezinárodního obchodu. Tyto konflikty mají skrze svůj vliv na mezinárodní obchod negativní vliv na evropské (a tedy i české hospodářství), jehož jsou společnosti ze Skupiny emitenta součástí a mohou tak představovat riziko pro hospodaření Skupiny.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.9 Měnové riziko

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

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

V roce 2022 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 1.290 mil. Kč, z toho 1 % (12 mil. Kč) v měně PL, 46 % (587 mil. Kč) v měně EUR a 53 % (688 mil. Kč) v měně CZK. V roce 2023 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 615 mil. Kč, z toho 4 % (26 mil. Kč) v měně PL, 60 % (367 mil. Kč) v měně EUR a 36 % (222 mil. Kč) v měně CZK. V roce 2024 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 740 mil. Kč, z toho 2 % (15 mil. Kč) v měně PL, 10 % (72 mil. Kč) v měně EUR, 2 % (19 mil. Kč) v měně HUF a 86 % (634 mil. Kč) v měně CZK. Realitní divize Skupiny tak realizovala v letech 2022, 2023 a 2024 významnou část svých investičních aktivit v českých korunách. Přesto je patrný trend v cizoměnových aktivitách, který (dle očekávání Skupiny) pokračuje i v roce 2025, nicméně konkrétní data Skupina ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zatím nemá k dispozici.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.10 Riziko související s válečným konfliktem na Ukrajině

Společnosti z realitní divize Skupiny přímo nepůsobí na ukrajinském ani ruském trhu. Dopady válečného konfliktu mohou nicméně ovlivnit realitní činnost Skupiny s ohledem na možný růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených válkou, růst cen energetických komodit či případné dopady na trh práce. Pokud by tyto společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Přetrvávající sankční politika EU vůči Rusku a hybridní hrozby ze strany agresora pak rovněž vytváří riziko diverzních teroristických akcí na území států NATO tak, jako tomu bylo například při požáru obchodního centra v Polsku⁷.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.11 Riziko omezení volného pohybu osob

Toto riziko souvisí s případným omezením pohybu osob na základě pandemické situace či jiných závažných celospolečenských událostí. Toto riziko může mít dopad na flexibilitu při uzavírání

⁷ Reuters: Požár obchodního domu v Polsku, [online], dostupné z: <https://www.reuters.com/world/europe/fire-destroys-one-biggest-shopping-centres-warsaw-2024-05-12/>

transakcí v důsledku omezené možnosti interagovat s ostatními subjekty. Příkladem mohou být v nedávné minulosti omezení zapříčiněná celosvětovou pandemií COVID-19.

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3 **Rizika v odvětví telekomunikací**

Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společností z Telekomunikační divize. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních nebo investičních výdajů, včetně refinancování svého stávajícího zadlužení nebo kapitálové struktury⁸ (což se týká především Mateřské společnosti, která může takto získané prostředky i k dalšímu rozvoji Telekomunikační divize).

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

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

2.1.3.1 *Riziko ztráty odběratele služeb a poklesu poptávky po telekomunikacích*

Odběrateli služeb společností z Telekomunikační divize jsou z velké části mobilní operátoři, kteří mají vysoké požadavky na kvalitu přijímaných služeb. Trh odběratelů se vyznačuje oligopolní strukturou, avšak oblast spolupráce s mobilními operátory je trhem vysoce konkurenčním, a pokud nebudou příslušné společnosti z Telekomunikační divize schopny konkurenci čelit, mohl

⁸ Kapitálovou strukturou podniku se v podnikové ekonomii rozumí struktura zdrojů (původ, pramen), z nichž majetek podniku vznikl. Statický pohled k určitému datu na tyto zdroje a jejich strukturu poskytuje pravá strana bilance, označována jako pasiva (vlastní kapitál a cizí zdroje).

by tento fakt v budoucnu nepříznivě ovlivnit jejich výsledky hospodaření. S rizikem ztráty odběratele v podobě mobilního operátora úzce souvisí riziko poklesu poptávky po telekomunikačních službách společností z Telekomunikační divize. Pro Telekomunikační divizi a zprostředkovaně i Emitenta se jedná o významný rizikový faktor, tržeb od mobilních operátorů je významnou složkou celkových tržeb Telekomunikační divize, jak vyplývá z tabulky níže (v Německu nerealizuje Telekomunikační divize tržby dodávkami přímo pro mobilní operátory).

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

Země	Podíl mobilních operátorů na tržbách roku 2024
Česko	76 %
Slovensko	62 %
Švýcarsko	84 %

Na druhou stranu se s novými způsoby využití sítě 5G začíná rozšiřovat počet subjektů, které chtějí budovat své privátní sítě, které dnes využívají společnosti jako Verizon, Nokia, Samsung a další.⁹ Svou síť plánují rovněž vystavět německé automobilky, a to s ohledem na postupnou automatizaci výroby v rámci přechodu na průmysl 4.0.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.3.2 Riziko plynoucí z válečného konfliktu na Ukrajině

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

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.3.3 Rizika spojená s inovacemi a novými technologiemi

Trh telekomunikací je velmi rychle se vyvíjejícím oborem. Pro Telekomunikační divizi se jedná především o provádění výstavby, údržbu a správu mobilních telekomunikačních sítí, v malém rozsahu též provoz datových optických tras. V současné době je v těchto oborech největším rizikem případná technologická inovace, která by dokázala změnit od základů celý trh. Toto riziko spočívá v tom, že již fungující, připravované či plánované technologie ve zmiňovaných oblastech mohou velmi rychle zastarat v důsledku vyvinutí nových, technologicky lepších řešení. V takovém případě může dojít ke ztrátě konkurenceschopnosti. Společnosti z Telekomunikační divize riziko minimalizují sledováním vývoje trhu a nových technologií, za současného využití spolupráce se špičkovými odborníky na danou oblast. Aktuálně společnosti z Telekomunikační divize věnují velkou pozornost rozvoji a budování nových 5G sítí, což je inherentně spjato se zmiňovaným rizikem. Společnosti z Telekomunikační divize tak jsou v podobných případech nuceny investovat vyšší částky do obnovy a inovací technologií, což je způsobitelné nepříznivě ovlivnit jejich výsledek

⁹ Top ten companies in Private 5G Network Market [online] Dostupné z: <https://www.linkedin.com/pulse/top-ten-companies-private-5g-network-58zif/>

hospodaření.

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.4 Riziko spojené s technologickým cyklem

Trh výstavby telekomunikační infrastruktury je determinován jednotlivými technologickými cykly, které se střídají v horizontu 5-10 let. Toto přináší na jednu stranu příležitost k vyššímu počtu nových instalací na začátku nového cyklu, ale na druhou stranu riziko spojené s poklesem trhu v případě saturace sítě novou technologií. Souvisejícím rizikem jsou nové technologie přenosu dat, jako je například satelitní internet, které činí stávající technologie překonanými.

V případě neschopnosti společností ze Skupiny Emitenta adaptovat se na nástup nového technologického cyklu či implementovat podnikatelský model na nově zaváděné technologie v dostatečně krátké době a současně by společnost z Telekomunikační divize byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, měla by nastat situace negativní vliv na schopnost společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru či zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

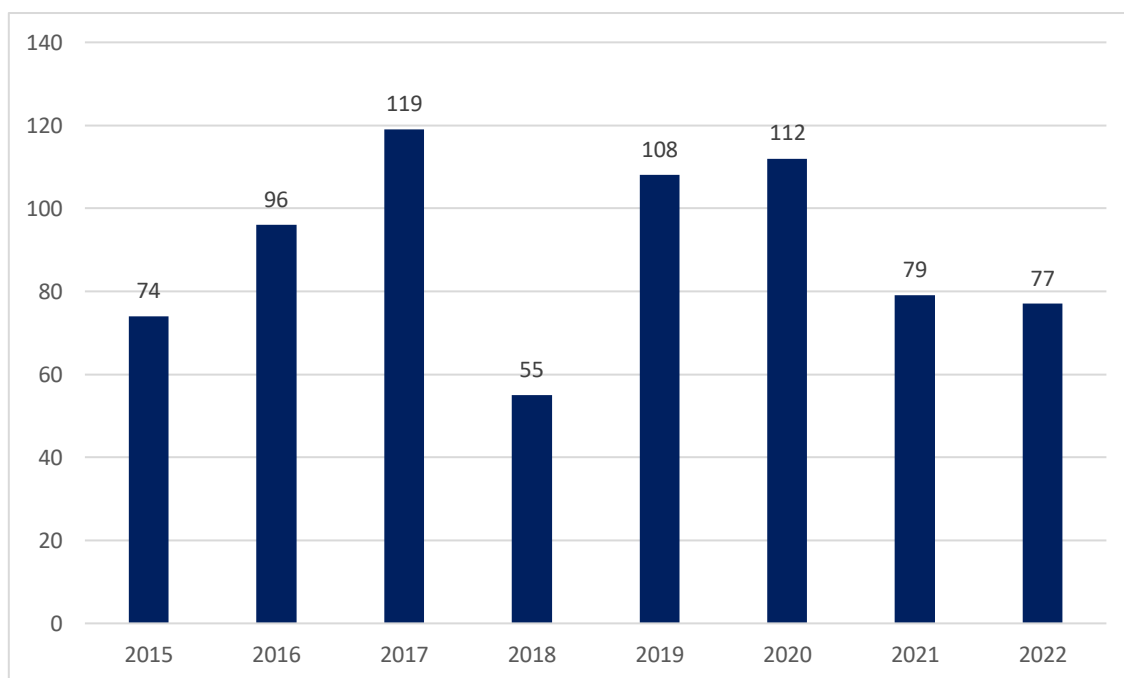
Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.5 Riziko nedostatku kvalifikovaného personálu

Dle reportu Evropského úřadu práce (ELA)¹⁰, lze považovat nedostatek pracovní síly v některých odvětvích za strukturální. Mimo zdravotnických a ICT profesí se jedná také o technické obory, jakými jsou elektroinženýři, mechanici a elektrotechnici. Tento dlouhodobý nedostatek kvalifikovaných pracovníků je spojen s velmi nízkou nezaměstnaností v Evropské Unii, respektive velmi vysokou zaměstnaností, kdy od 3. čtvrtletí roku 2021 nezaměstnanost v EU nevzrostla do konce roku 2024 nad 5 %. Souvisejícím problémem je pak vývoj demografických změn ve společnosti, zejména pak dlouhotrvající nízké porodnosti jakožto důsledku druhého demografického přechodu vyspělých ekonomik Evropy. Průměrný počet živě narozených dětí na 1 ženu v EU dosahoval v roce 2024 jen 1,4 dítěte a u hodnoty 1,5 dítěte se pohybuje od přelomu tisíciletí.

Vytvoření a udržení efektivního a výkonného týmu odborníků v telekomunikačním průmyslu je v důsledku změn uvedených výše stále obtížnější. Projevy těchto obtíží lze pozorovat, a to jak na straně rostoucích mzdových nákladů majících za cíl udržet tyto seniorní pracovníky, tak na počtu firem podnikajících v odvětví v některých zemích, kde své aktivity realizují také společnosti ze skupiny Emitenta. Nedostatek kvalifikovaných pracovníků tak přispívá ke konsolidaci trhu a firem do větších celků.

¹⁰ Labour shortages and surpluses in Europe 2024, 2025, [online], dostupné z: <https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2024>



Graf: Počet podniků podnikajících na Slovensku ve stejném odvětví, jako společnosti ze skupiny Emitenta. Zdroj: Interní data Skupiny

Případný prohlubující se nedostatek kvalifikovaných pracovních sil v telekomunikačním průmyslu může vést ke snížení ziskových marží v odvětví, naplnění dodavatelských kapacit a tím způsobenému odmítání některých zakázek, což v konečném důsledku může vyústit až ve zpomalení tempa růstu společností ze Skupiny Emitenta a snížení schopnosti generovat dostatečnou míru peněžních toků k úhradě svých závazků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.6 Riziko změny ceny telekomunikací

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

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

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

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

Při neočekávaném výrazném snížení cen telekomunikačních produktů a služeb ze strany

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.7 Regulační riziko

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.8 Riziko spojené s akvizicemi

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.9 Riziko spojené s pomalým povolovacím procesem nových telekomunikačních věží v Německu

Společnosti ze Skupiny Emitenta podnikající v Německu byly opětovně nuceny čelit dopadům spojeným s pomalým povolovacím procesem spojeným s výstavbou nových telekomunikačních věží v Německu. Komplikací je tento stav zejména s ohledem na požadavek vyšší hustoty sítě

vysílačů v krajině pro optimální fungování technologie 5G. Časové prodlevy ohrožují naplňování obchodních plánů a závazných termínů, což negativně ovlivňuje výslednou ziskovost jednotlivých projektů.

Průtahy zisku stavebního povolení mohou vést ke zpoždění realizace zisku společností ze Skupiny Emitenta, a tedy také k případnému prodlení při uspokojení svých závazků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.3.10 *Riziko odpovědnosti za škodu způsobenou vadou softwaru*

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

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

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

Společnosti z Telekomunikační divize Skupiny nejsou v současné době dodavateli softwarových řešení a nenesou tak odpovědnost za případné škody způsobené důsledkem vad softwaru. Odpovědnost společností z Telekomunikační divize Skupiny tak spočívá výhradně v instalaci zařízení. Pokud by se však do budoucna rozšířila nabídka služeb společností z Telekomunikační divize, což není vyloučeno, bude riziko opět aktuální.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.11 *Rizika spojená s kyberkriminalitou*

S rizikem odpovědnosti za škodu způsobenou vadou softwaru uvedeném v části 2.1.3.10 souvisí riziko plynoucí z odpovědnosti za nedostatečné zabezpečení softwaru, nebo neodhalenou zranitelnost softwaru, která by mohla vést k zneužití této situace hackery a následnému případnému poškození dotčeného odběratele služeb.

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

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

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

Společnosti z Telekomunikační divize Skupiny nejsou v současné době dodavateli softwarových řešení, tudíž nejsou odpovědné ani za rizika spojená s kyberkriminalitou. Odpovědnost

společností z Telekomunikační divize Skupiny tak spočívá výhradně v instalaci zařízení. Pokud by se však do budoucna rozšířila nabídka služeb společností z Telekomunikační divize, což není vyloučeno, bude riziko opět aktuální.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.12 *Riziko spojené s politickou nestabilitou na Slovensku*

Aktuální politická situace na Slovensku vnáší značnou nejistotu ve vnímání krajiny pohledem investorů. Společnosti ze Skupiny Emitenta podnikající na území Slovenska již při obchodních jednáních čelily nedůvěře potenciálních obchodních partnerů, přičemž tato nedůvěra pramení zejména z opakovaných zpochybnění ukotvení Slovenska v západních institucích ústavními činiteli. Dílčím problémem, jenž v posledním roce významně zkomplikoval podnikatelské prostředí a konkurenceschopnost podnikání na Slovensku, je také zavedení transakční daně.

Uvedené může vést ke snížení realizace zisku společností ze Skupiny Emitenta, a tedy také k případnému prodlení při uspokojení svých závazků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

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

Jak bylo již uvedeno, společnosti z Telekomunikační divize, kterým Emitent poskytuje financování prostřednictvím úvěrů nebo zápůjček, mohou nabývat účasti na dalších společnostech v rámci akvizičních procesů. Akvizice společností a následná integrace jsou však činnosti velmi vázané na osobní kontakt mezi prodávajícími a kupujícími. Telekomunikační divize Emitenta hodlá růst především akvizičně, a proto potenciální omezení pohybu osob z důvodu pandemie či jiné závažné situace může znamenat menší ochotu prodávajících jednat, a složitější budování důvěry mezi Telekomunikační divizí a nově nabytými společnostmi. Toto riziko se pak může promítnout v nemožnost příslušných společností z Telekomunikační divize plně využít plánovaných postakvizičních synergií, což může vyústit v zhoršení jejich hospodářských výsledků. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.14 *Riziko omezení volného pohybu osob*

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.3.15 *Riziko snížených dodávek materiálu*

Toto riziko souvisí s případnými omezeními na základě pandemické situace či jiných závažných celospolečenských událostí, které by způsobily výpadky ve světovém odběratelskododavatelském řetězci. Montáž komunikační techniky je závislá na technologiích a materiálech importovaných z jihovýchodní Asie. Omezení průmyslové výroby a pohybu materiálu,

projevující se snížením importu dodávek materiálu, může představovat problém s realizací některých typů zakázek. Ohrožena může být zejména včasná instalace hardwarových součástí telekomunikačních zařízení. Telekomunikační divize se snaží toto riziko částečně eliminovat předzásobením potřebným materiálem. Snížené dodávky technologií částečně diverzifikují evropské výrobce kvalitativně (nikoliv však cenově) srovnatelných zařízení. Uvedené riziko se tak může negativně odrazit v hospodářské situaci příslušné společnosti z Telekomunikační divize, a to zejména zvýšením nákladů na pořízení dodávek materiálu, aniž by bylo možno zvýšené náklady promítnout do ceny dodávaných produktů a služeb. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.4 Rizika v odvětví energetiky

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

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

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

2.1.4.1 Riziko změny ceny energií

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

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

Riziko volatility a náhlých cen energií roste úměrně s navyšováním podílu OZE na energetickém mixu a odpojováním stabilních zdrojů z fosilních zdrojů. Společnosti ze skupiny emitenta toto riziko vnímají a mají zájem jej mitigovat formou investic do služeb výkonové rovnováhy aFRR+ (automatic Frequency Restoration Reserve – positive, tj. automatická záložní regulační záloha v záporném směru) a aFRR- (automatic Frequency Restoration Reserve – negative, tj. automatická záložní regulační záloha v kladném směru) je automatická regulační služba, která pomáhá udržovat frekvenci sítě v rovnováze poté, co dojde k její odchylce – typicky po výpadku výroby nebo náhlé změně spotřeby.

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.2 *Riziko nepříznivé ceny vstupu*

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

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.3 *Riziko regulace energetického odvětví*

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

Společnosti ze skupiny emitenta také plánují investovat do výstavby bateriových uložišť v rámci služeb výkonové rovnováhy. Toto odvětví bude v ČR teprve upraveno legislativou LEX OZE 3, jejíž prováděcí vyhláška ještě nemá finální podobu. V případě služeb výkonové rovnováhy tak nejistota nespočívá jen v licenčním řízení, ale také v konečné podobě regulatoriky.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

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

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

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

odstranění škod.

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

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.5 Riziko spojené s financováním nakládání s elektroodpadem

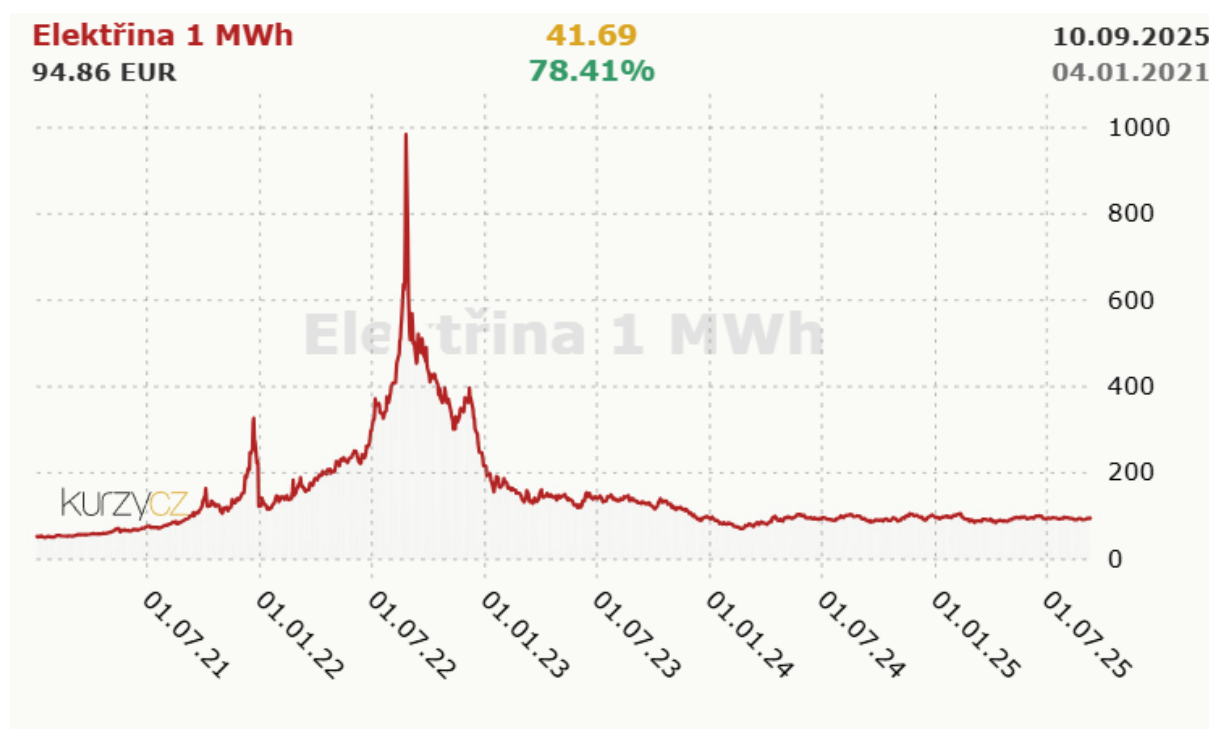
V budoucnu může dojít ke změně právních předpisů ukládajících úhradu nákladů zpracování, využití a odstranění elektroodpadu ze solárních panelů, jež může způsobit zhoršení ekonomické výkonnosti případných plánovaných fotovoltaických elektráren. V současné chvíli je toto riziko pro Skupinu omezené s ohledem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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.6 Riziko externích šoků na ekonomiku

V rámci energetické divize Skupiny byla pro rok 2021 byla plánována výstavba prvních fotovoltaických elektráren. S ohledem na zavedení opatření proti šíření viru COVID-19 (tzv. lockdowny) se zpozdila příprava plánovaných projektů a přesunula se až na první polovinu roku 2023. V roce 2023 skupina úspěšně dokončila dva projekty o výkonu 779 kWp. Od roku 2024 t Skupina emitenta provozovala celkem 1300 kWp FVE (některé projekty byly exitovány) a pro rok 2025 skupina plánuje vystavět dalších 500-1000 kWp.

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



Graf: Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh)¹¹

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

V současné době představuje potenciální riziko také vícero regionálních konfliktů v Asii a na Blízkém Východě, mezi které patří konflikt mezi Izraelem a Íránem, zapojení jemenských Hutíů do tohoto konfliktu, ale také aktuální konflikt mezi Thajskem a Kambodžou či eskalace napětí mezi pevninskou Čínou a Thajskem. Tyto regionální konflikty mohou mít signifikantní negativní vliv na mezinárodní obchodní výměnu, která probíhá i přes logistické trasy vedoucí přes země, jež jsou jednou ze stran konfliktu. Zmíněné země rovněž představují významné subjekty mezinárodního energetického trhu, zatímco Írán je významným producentem ropy, Čína je poté signifikantním dodavatelem vzácných nerostů důležitých při výrobě zdrojů obnovitelné energie. Riziko ozbrojených konfliktů tak představuje nezanedbatelný faktor případné tržní volatility cen energií a nemožnosti spolehlivě plánovat hospodaření subjektů pohybujících se na energetickém trhu.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.7 Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině

Společnosti z energetické divize Skupiny přímo nepůsobí na ukrajinském ani ruském trhu. Zastavení výroby v ukrajinských továrnách umístěných v oblasti válečných bojů by však mohlo zvýšit cenu některých stavebních materiálů, jmenovitě pak oceli a elektrických kabelů, které jsou zapotřebí v případě výstavby výrobních zařízení tepla a elektřiny, což souvisí s rizikem navýšení ceny vstupů blíže popsáným v čl. 2.1.4.2. Pokud by tyto společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo

¹¹ Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh) z: <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elektřiny-graf-vyvoje-ceny/1MWh-eur-2-roky?sort=date1&page=1>

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

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

Významnost rizikového faktoru: **Střední.**

2.1.4.8 *Riziko zvýšení konkurence*

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

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

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

2.1.4.9 *Riziko poklesu státní podpory*

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

Významnost rizikového faktoru: **nízké.**

2.1.4.10 *Riziko poklesu spotřeby energií*

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

Významnost rizikového faktoru: **nízké.**

2.1.4.11 *Rizika plynoucí z možného ohrožení životního prostředí*

Při spalování různých zdrojů energie může docházet k uvolňování emisí a škodlivých plynů. Na evropské i národní úrovni jsou zaváděna kritéria udržitelnosti, která je nutné při výrobě tepla a elektřiny dodržovat. Zavádění těchto nových opatření může vést k dodatečným neplánovaným

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

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.5 Rizika v odvětví administrativní podpory

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

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

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

2.1.5.1 Riziko závislosti na ekonomické situaci příjemce služeb

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

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

globální ekonomické vazby¹², je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude její vliv na vývoj ekonomiky jako takové, zejména v případě dlouhotrvajícího tzv. zamrzlého konfliktu, který by dlouhodobě udržoval v platnosti sankce omezující mezinárodní obchod. Tento konflikt proto představuje negativní šok ovlivňující ekonomickou aktivitu všech tržních subjektů.

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoké**.

2.1.5.2 Riziko zdražení cen vstupů

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

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

V souvislosti s aktuálně uvalenými sankcemi na ruské dodavatele energií a jejich dopadem na ceny energetických režii došlo ke značnému zvýšení cen provozu administrativních prostor. V roce 2023 došlo ke stabilizaci cenové hladiny. Od roku 2024 je hlavním rizikem v segmentu nákladových vstupů zejména růst cen zaměstnanců v odvětví administrativní podpory, čemuž odpovídá i inflace v sektoru služeb, která dlouhodobě setrvává nad inflačním cílem ČNB vlivem negociací pracovníků majících za cíl růst reálných mezd z minulých let, kdy reálná kupní síla klesala, což má dopad právě do odvětví náročných na cenu práce, kterou jsou právě i služby, potažmo administrativní pracovníci. Tento faktor je dále umocňován také nízkou nezaměstnaností.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.5.3 Riziko externích šoků na ekonomiku

Kvantifikace dopadů na sekci administrativy a oddělení back office je značně problematická. Ačkoliv podnikatelské aktivity emitenta nepatří do odvětví s nejvyššími nároky na administrativní pracovníky a pomocnou, úřednickou agendu, byla opatření vyžadována státem zanedbatelnou položkou v nákladových dopadech pandemie COVID-19 na společnosti ze Skupiny. Nevyčíslitelné dopady však i nadále představuje změna pracovních návyků spojená s částečným a nepravidelným přechodem některých zaměstnanců na režim práce z domova. Tyto důsledky pandemie stále přetrvávají. Větší podíl práce z domova je problematický a složitě kvantifikovatelný fenomén. Ten se pojí dle empirických, i akademických zkušeností s krátkodobým nárůstem produktivity, v dlouhém období je však dopad home office na výkonnost zaměstnanců problematický.¹³

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

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

¹² Globální ekonomický výhled OECD, podzim 2022, dostupné z: <https://www.oecd.org/economic-outlook/september-2022/>

¹³ Does it matter where you work? A comparison of how three work venues (traditional office, virtual office, and home office) influence aspects of work and personal/family life. [online]. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0001879103000423>

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

Nezanedbatelným ohrožením je také již dříve v textu zmiňovaná politika nového amerického prezidenta, jež ohrožuje celkovou globální ekonomickou stabilitu. Případná recese plynoucí z uvalených cel na EU ovlivní disponibilní příjmy domácností a tím dopadne na trh společností ze Skupiny emitenta poskytujících administrativní podporu. Tento dopad by negativně ovlivnil také celou Skupinu.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.5.4 *Riziko ukončení smluvního vztahu*

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.6 **Rizikové faktory specifické pro Ručitele**

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

2.1.6.1 *Riziko závislosti Ručitele na dceřiných společnostech*

Ručitel je holdingovou společností držící 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast na jiných společnostech Skupiny a současně také realizace smluvních vztahů se společnostmi Skupiny. V tomto ohledu jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností Skupiny. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, resp. splacení závazků z Dluhopisů, jež plynou z Ručitelského prohlášení vystaveného Ručitelem. Jestliže by společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele byla omezena zejména v důsledku rizik významných z pohledu Emitenta uvedených v čl. 2.1.2 *Rizika v odvětví realit a realitního developmentu*, v čl. 2.1.3 *Rizika v odvětví telekomunikací*, v čl. 2.1.4 *Rizika v odvětví energetiky*, v čl. 2.1.5 *Rizika v odvětví administrativní podpory* nebo jiných faktorů, mělo by to nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a jeho schopnost splnit své povinnosti

z Ručitelského prohlášení. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům Dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Současně mohou tato rizika zhoršit platební schopnost jak Emitenta (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta), tak Ručitele, tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.6.2 Riziko dalšího dluhového financování či dalšího ručení

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.6.3 Riziko spojené se změnou podnikatelské činnosti Ručitele

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

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**

2.1.6.4 Riziko změny struktury Ručitele

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**

2.1.6.5 Riziko střetu zájmů

Emitent je přímo ovládán Ručitelem. Pan David Rusňák drží nepřímo 53,50 % na hlasovacích právech a 52,55 % na základním kapitálu Ručitele a pan Roman Řezníček drží nepřímo 46,50 % na hlasovacích právech a 45,50 % na základním kapitálu Ručitele. Konečným vlastníkem Ručitele a Emitenta je pan David Rusňák a pan Roman Řezníček, kteří sami a prostřednictvím svých společností drží více než 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Ručitele. Emitent však není panem Davidem Rusňákem ani Romanem Řezníčkem a rovněž tak i akcionáři Ručitele zprostředkovaně ovládán, viz čl. 6.8.1.1. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

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

2.2.1 Rizikové faktory vztahující se k povaze Dluhopisů

2.2.1.1 Rizika vyplývající z úrovně podřízenosti Dluhopisů v úpadku Emitenta

Dluhopisy Emitenta jsou nekapitálové cenné papíry, s nimiž je spojena pohledávka vlastníka Dluhopisů na splacení dlužné částky (odpovídající jmenovité hodnotě Dluhopisů) a dále zejména pohledávka vlastníka Dluhopisů na vyplacení výnosu Dluhopisů. Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu Emitenta nebudou zajištěny a budou nepodřízené. Pokud by došlo k úpadku Emitenta, zejm. v důsledku naplnění rizik uvedených v tomto Základní prospekt, pak by pohledávky vyplývající z Dluhopisů nespádaly do žádné zvláštní kategorie pohledávek (nejednalo by se o pohledávku za majetkovou podstatou, pohledávku postavenou na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou, pohledávku zajištěného věřitele, pohledávku vyloučenou ze způsobů řešení úpadku ani podřízenou pohledávku), ale jednalo by se o standardní pohledávku, jež by musela být vlastníkem Dluhopisu přihlášena do insolvenčního řízení. Věřitelé pohledávek z Dluhopisů by následně byli uspokojeni v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu nebo plněním reorganizačního plánu při reorganizaci.

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

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

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

Očekávaná výše plateb vlastníků Dluhopisů vyplývá ze způsobu řešení úpadku Emitenta určeného insolvenčním soudem. V případě konkursu se zjištěné pohledávky věřitelů uspokojují zásadně poměrně z výnosu zpeněžení majetkové podstaty s tím, že neuspokojené pohledávky nebo jejich části nezanikají, nestanoví-li zákon jinak. Dle analýzy Asociace malých a středních a podniků a živnostníků ČR činí pro věřitele výtěžnost insolventů v České republice cca 7 %.¹⁴

¹⁴ Lesk a bída insolvenčních řízení: více jak polovina věřitelů nedostane ani korunu. [online]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/zakony-obchodni-vztahy/c1-64182780-lesk-a-bida-insolvencnich-řízení-více-jak-polovina-veritelu->

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.2 Žádné omezení pro dluhové financování Emitenta či Ručitele

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.1.3 Riziko nesplacení Dluhopisů

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

Celkové závazky DRFG Investment Group a.s. činily k 31.12.2024 8 385 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům 86,99 %. V Přidružené části DRFG Assets celkové závazky činily k 31.12.2024 1 142 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 92,37 %. Závazky Skupiny tedy několikanásobně převyšují vlastní kapitál Skupiny, resp. jednotlivých částí Skupiny, což může vést k tomu, že Skupina, resp. jednotlivé společnosti ze Skupiny, nebude schopná bez refinancování svých závazků jinými zdroji financování řádně plnit své závazky. Pokud by některá společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Bližší informace o likviditě celé Skupiny a struktuře dluhového financování Skupiny jsou uvedeny v čl. 2.1.1.1.

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**

2.2.1.4 Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení

Ručení Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založeno Ručitelským prohlášením. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, přitom stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvyhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Převzetím ručení podle Ručitelského prohlášení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou

osobou, se kterou tvoří Ručitel konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Ručitelského prohlášení, neboť výtěžek z Emisí dluhopisů je určen na poskytnutí financování společností ze Skupiny, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení vedeného proti Ručiteli jako dlužníkovi může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručitelského prohlášení. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že ručení zřízené dle Ručitelského prohlášení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými ručením Ručitele a plnění z již poskytnutého ručení by s velkou pravděpodobností muselo být vráceno do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele.

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.1.5 Neexistence aplikační praxe

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.1.6 Riziko předčasného splacení

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.2 Rizika spojené se způsobem určení výnosů z Dluhopisů

2.2.2.1 Riziko inflace

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

Proběhlé externí šoky z nedávné minulosti (zejm. pandemie COVID-19 a celosvětové problémy v rámci dodavatelských řetězců a válka na Ukrajině a s tím související skokové zdražení cen energií) zabudovaly v české ekonomice nerovnováhy a z ní pramenící nejistoty krátko a střednědobého vývoje inflace. V současné době se cenové výkyvy již ustálily, stále však přetrvávají proinflační tlaky, zejména ty z trhu práce a růst cen v sektoru služeb. Průměrná míra

inflace v české ekonomice měřená indexem spotřebitelských cen by v roce 2025 podle Makroekonomické predikce Ministerstva financí ČR ze srpna 2025 měla činit 2,4 %, v roce 2026 se pak očekává 2,3 %.¹⁵ Meziroční celková inflace v horizontu 2. čtvrtletí 2025 je dle aktuální prognózy ČNB odhadována ve výši 2,0 % a v horizontu 3. čtvrtletí 2025 ve výši 2,6 % a v posledním čtvrtletí roku 2026 odhaduje monetární autorita růst cenové hladiny jednu desetinu procenta nad inflčním cílem.¹⁶

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.2 Měnové riziko

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.3 Riziko pevně určeného výnosu

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.4 Riziko variabilního výnosu

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

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

V této souvislosti existuje také nejistota ohledně budoucího způsobu určování referenční úrokové sazby PRIBOR/EURIBOR a její existence (zejména změna metodiky výpočtu sazby EURIBOR, resp. úvahy o změně metodiky výpočtu sazby PRIBOR). Je přitom možné, že se sazba EURIBOR v nadcházejícím období přestane používat, kdy tuto změnu avizovala v roce 2019 Evropská centrální banka. Vedle sazby EURIBOR byla zavedena sazba €STR – Euro short-term rate reflektující transakce proběhlé a vypořádané v nejbližší předcházející TARGET 2 pracovní den. €STR je úrokovou sazbou reflektující overnight úrokové náklady bank v Evropské měnové unii a v případě přerušení používání sazby EURIBOR by jí měla nahradit.^{17 18 19} Při přechodu ze sazby EURIBOR na €STR mohou vznikat rozdíly, které by mohly mít (pro investora i negativní) dopad

¹⁵ Makroekonomická predikce – srpen 2025. [online] Ministerstvo financí České republiky, 2024. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-srpen-2025-61033>

¹⁶ Prognóza ČNB – podzim 2024 [online]. ČNB, 10.9.2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

¹⁷ Co jsou to referenční sazby, proč jsou důležité a proč dochází k jejich reformě? [online]. Evropská centrální banka, 2019-07-11 [online]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me-more/html/benchmark_rates_ga.cs.html

¹⁸ LIBOR končí, přichází SONIA. [online]. KPMG, 2019-09-04 [online]. Dostupné z: <https://danovky.cz/cs/libor-konci-prichazi-sonia>

¹⁹ čnBlog: Konec éry LIBORů na finančních trzích. Co bude dál? [online]. Evropská centrální banka, 2021-15-11 [online]. Dostupné z: <https://rokn24.cz/cnblog-konec-ery-liboru-na-financnich-trzich-co-bude-dal/>

na výši referenční sazby stanovenou dle Emisních podmínek Dluhopisů pro jednotlivá Výnosová období.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.5 Riziko spojené s diskontovaným dluhopisem

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

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.6 Riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.2.7 Riziko faktické výplaty výnosů nebo jistiny s časovým odstupem

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.2.3 Rizikové faktory vztahující se k nabídce Dluhopisů

2.2.3.1 Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány z rozhodnutí Emitenta jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu organizovaném BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných

podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4 Rizika spojená s poplatky a zdaněním

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

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či s případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. K základním poplatkům, které mohou být v souvislosti s Dluhopisy vlastníkově účtovány, patří: (i) poplatek za otevření a vedení investičního účtu, (ii) poplatek za převod cenných papírů, (iii) poplatek za převod peněžních prostředků, (iv) vstupní poplatek za nákup Dluhopisů, (v) poplatky za služby poskytované CDCP²⁰ či (vi) poplatky za služby poskytované BCPP²¹. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě vlastníků Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4.2 Žádné navýšení z důvodu daní

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

Výnosy z Dluhopisů mohou být předmětem zejména daně z příjmů, která (i) může být vybírána přímo Emitentem formou tzv. srážkové daně, nebo (ii) může být součástí obecného základu daně příslušného vlastníka Dluhopisu podléhajícímu zdanění. Emitent podle tohoto Základního prospektu hodlá emitovat Dluhopisy na území České republiky a Slovenské republiky. V České republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052,- Kč) a základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %. Ve Slovenské republice základní sazba daně z příjmu fyzických osob činí 19 % a 25 % z té části, která přesáhne 48 441,43 EUR. Základní sazba daně z příjmu právnických osob činí 21 %, resp. 10 % pro živnostníky a společnosti s ročním příjmem z podnikání nepřesahujícím 100.000,- EUR a 24 % pro společnosti s příjmem přesahujícím 5 mil. EUR. Bližší podmínky zdanění v České republice jsou uvedeno v čl. 4.8 tohoto Základního prospektu. Bližší podmínky zdanění ve Slovenské republice jsou uvedeny v čl. 4.9 tohoto Základního prospektu. Vlastník dluhopisů musí splnit všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoliv platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky.

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

²⁰Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 1. ledna 2025 [online]. Centrální depozitář cenných papírů, a.s.. Dostupné z: https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP_leden_2025-2.pdf

²¹Burzovní pravidla – část XIV., POPLATKOVÝ ŘÁD, s účinností ode dne 1. ledna 2025, [online]. Burza cenných papírů Praha, a.s., [online]. Dostupné z: https://www.pse.cz/userfiles/related_documents/cs/CZ-XIV-Poplatkovy-rad-01012025.pdf

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.5 Regulatorní rizika

2.2.5.1 Riziko zákonnosti koupě dluhopisů

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

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

3.1 Podmínky nabídky

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

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

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

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

3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise dluhopisů.

3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

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

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

3.1.3 Stanovení ceny

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

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

3.1.4 Umístění a upisování

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

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

3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být kótované cenné papíry, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu České republiky organizovaném BCPP, případně na jiném veřejném trhu cenných papírů, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude případně upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů v České republice nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. v mnohostranném obchodním systému.

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

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

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

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

ČNB posoudila tento Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, resp. toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení (EU) 2017/1129. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani Ručitele. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Základního prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Obecná charakteristika dluhopisů

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

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

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

4.1.1.3 Dluhopisy budou nepodřízené.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

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

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

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.

4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

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

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

4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

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

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

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

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

4.1.2.5 Vlastníci a převody podílů na Sběrném dluhopisu

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

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

4.2 Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz

4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

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

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy

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

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

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

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

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

4.2.2 Emisní kurz, alikvotní výnos

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

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

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

4.2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

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

4.3 Status a zajištění dluhopisů

4.3.1 Status Dluhopisů

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

4.3.2 Zajištění Dluhopisů

4.3.2.1 Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů je zajištěno Ručitelským prohlášením.

4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

4.4.1 Prohlášení Emitenta

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Závazky Emitenta

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

4.4.2.2 Negativní závazek:

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

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

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

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

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

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

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

Kde:

P_{vk} = Podíl vlastního kapitálu

A = Vlastní kapitál

C = Závazky

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

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

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

4.4.2.4 Omezení přeměn

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

4.4.2.5 Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu

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

4.4.2.6 Zveřejňování finančních výkazů Emitenta a Ručitele

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

podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow za předchozí kalendářní rok a (ii) konsolidovanou účetní uzávěrku Ručitele v podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow za předchozí kalendářní rok, a to vždy nejpozději k 31. červenci kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. prosinci byly finanční výkazy zpracovány, počínaje zveřejněním nejpozději k 31. červenci 2026 ohledně finančních výkazů Emitenta a Ručitele ke dni 31. prosince 2025.

4.5 Výnos

4.5.1 Obecně

- 4.5.1.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou, nebo zda jde o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu.
- 4.5.1.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná nebo variabilní úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších (maržích v případě variabilní sazby) pro jednotlivá Výnosová období.
- 4.5.1.3 Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s čl. 4.5.1.1 výše.
- 4.5.1.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 30 dnů ode Dne výplaty výnosů.
- 4.5.1.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat výnos až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- 4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.4.1. Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (dvě) desetinná místa podle 3. (třetího) desetinného místa.

4.5.2 Dluhopisy s pevným výnosem

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

4.5.3 Dluhopisy s variabilním výnosem

- 4.5.3.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže), zvýšené o příslušnou marži uvedenou v Doplněku dluhopisového programu (je-li relevantní). Referenční sazba může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena minimální a/nebo maximální hodnotou v souladu s čl. 4.5.6 a čl. 4.5.7.
- 4.5.3.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.
- 4.5.3.3 „Referenční sazbou“ se rozumí sazba PRIBOR (Prague Inter-Bank Offered Rate), EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) nebo 2T REPO (dvoutýdenní repo sazba ČNB).
- 4.5.3.4 Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (zpravidla jednoměsíční, tříměsíční,

šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období nebo je délce Výnosového období nejbližší, uvedena na webové stránce ČNB „*Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR*“ publikující vývoj sazby PRIBOR na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>²² (nebo případně jiné stránky na webu ČNB, kde bude vývoj sazby PRIBOR publikován) nebo na webové stránce European Money Markets Institute „*Euribor Rates*“ publikující vývoj sazby EURIBOR na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>²³ (nebo případně jiné stránky na webu European Money Markets Institute, kde bude vývoj sazby EURIBOR publikován) (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude příslušná sazba uváděna) nebo na webové stránce „*Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?*“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>²⁴ publikující vývoj sazby 2T REPO (nebo případně jiné stránky na webu ČNB, kde bude vývoj sazby 2T REPO publikován) v Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.5 Informace o minulé výkonosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „*Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR*“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>²⁵. Informace o minulé výkonosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „*Euribor Rates*“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>²⁶. Informace o minulé výkonosti sazby 2T REPO a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „*Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?*“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>²⁷.

4.5.3.6 Emitent upozorňuje na následující potenciální případ narušení trhu nebo narušení vypořádání, který v budoucnu může nastat a ovlivnit Referenční sazbu EURIBOR. Je možné, že se sazba EURIBOR v nadcházejícím období přestane používat, jak je blíže uvedeno v čl. 2.2.2.4. V případě, že sazba EURIBOR přestane být publikována a bude nahrazena sazbou €STR administrovanou Evropskou centrální bankou, bude namísto sazby EURIBOR použita pro stanovení úrokového výnosu pro dané Výnosové období sazba €STR stanovená v Den stanovení Referenční sazby v obvyklou dobu z oficiálního zdroje, kde bude sazba €STR uváděna. Emitent si není vědom žádných jiných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazbu.

4.5.3.7 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období (vyjma sazby 2T REPO) zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.4, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:

- (i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR pro nejdelsí období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
- (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.

Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období v případě sazby 2T REPO zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.4, bude se 2T REPO sazba rovnat 2T REPO sazbě zjištěné v nejbližší předchozí Pracovní den, v němž byla sazba 2T REPO sazba takto zjistitelná.

4.5.3.8 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období (vyjma sazby 2T REPO) zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.7, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba p.a. vypočtená Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) jako aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako

²² Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

²³ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

²⁴ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

²⁵ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

²⁶ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

²⁷ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

depozitum v českých korunách, případně měně eur, na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.9 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR, EURIBOR, 2T REPO nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0). Referenční sazba může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena minimální a/nebo maximální hodnotou v souladu s čl. 4.5.6 a čl. 4.5.7.

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

4.5.4 Konvence pro výpočet úroku

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

4.5.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

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

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

4.5.6 Minimální úroková sazba Dluhopisů

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

4.5.7 Maximální úroková sazba Dluhopisů

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

4.6 Splacení dluhopisů**4.6.1 Konečné splacení**

4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena do 30 dnů ode Dne konečné splatnosti dluhopisů, v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách („**Amortizované Dluhopisy**“), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově do 30 dnů ode Dne konečné splatnosti dluhopisů.

4.6.1.2 Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově. Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů. Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splacena vždy spolu s výnosem Dluhopisů do 30 dnů ode Dne výplaty výnosů. Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

4.6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů (tím není dotčeno oprávnění Emitenta zrušit Dluhopisy v jeho majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek).

4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise do 30 dnů od kteréhokoliv takového data, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.14 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení.

4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v dosud nesplacené jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), případně jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou splaceny v jejich diskontované hodnotě, do 30 dnů ode Dne předčasné splatnosti.

4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

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

4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

4.6.4.2 Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít každý Vlastník Dluhopisů právo na prodej části nebo všech svých Dluhopisů dané Emise před splatností Emitentovi k datům prodeje uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den prodeje**“). V takovém případě bude Vlastník dluhopisů oprávněn ve lhůtě nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 40 (slovy: čtyřicet) dní před Dnem prodeje (nebudou-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeny jiné lhůty) písemně (nebo jiným způsobem dohodnutým individuálně s Emitentem) vyzvat Emitenta k odkoupení všech nebo určitého počtu Dluhopisů vlastněných Vlastníkem Dluhopisů, a to k nejbližší následujícímu Dni prodeje a Emitent má povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení od Vlastníka Dluhopisů k takovému Dni prodeje odkoupit. Výzva Vlastníka dluhopisů k odkupu musí obsahovat alespoň jednoznačnou identifikaci Vlastníka Dluhopisů, jednoznačnou identifikaci Dluhopisů, počet a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, o jejichž odkoupení žádá. Prodejní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty

Dluhopisu a narostlých výnosů ke Dni prodeje (popřípadě Diskontované hodnoty Dluhopisu ke Dni prodeje, jedná-li se o odkoupení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena jiná cena. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den prodeje. Pokud by ovšem Den prodeje připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník Dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník Dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci Dluhopisů. Příslušný Vlastník Dluhopisů se zavazuje Dluhopisy, o jejichž odkup požádal, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje okamžikem, kdy doručil výzvu Vlastníka Dluhopisů o uplatnění svého práva na prodej Emitentovi.

4.6.5 Zrušení Dluhopisů

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

4.6.6 Domněnka splacení

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

4.7 Platební podmínky

4.7.1 Měna plateb

- 4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- 4.7.1.2 Budou-li Dluhopisy denominovány v měně CZK a zanikne-li měna CZK a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz CZK na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení měny CZK (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

4.7.2 Den výplaty

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

dnem, bude takový poslední den termínu pro výplatu namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne.

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

4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

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

4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

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

4.7.3.3 Sběrné dluhopisy

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

souladu s čl. 4.1.2.5 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů. U Amortizovaných dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu.

4.7.4 Provádění plateb

4.7.4.1 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

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

4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů a Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

- 4.7.4.4 V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- 4.7.4.5 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy a Dluhopisy představovaných podílem na Sběrném dluhopisu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.
- 4.7.4.6 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, 10. (desátý) Pracovní den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 4.7.4.7 Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 4.7.4.2 nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.
- 4.8 Zdanění v České republice**
- 4.8.1** Daňové právní předpisy členského státu Investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava daně z příjmů se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.
- 4.8.2** Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.
- 4.8.3 Jmenovitá hodnota**
- 4.8.3.1 Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.
- 4.8.4 Úrok**
- 4.8.4.1 Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu (dále jen „úrok“), vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika

uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice. V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu úrok vyplácený fyzické osobě nepodléhá uvedené srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052,- Kč). Do obecného základu daně v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se zahrnuje (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla.

- 4.8.4.2 Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.
- 4.8.4.3 Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a 23 % s tím, že sazba 23 % se použije na základ daně převyšující 36násobek průměrné mzdy, který pro rok 2025 činí 1.676.052,- Kč.
- 4.8.4.4 Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 %.
- 4.8.4.5 Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice. V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu úrok vyplácený právnické osobě nepodléhá uvedené srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Do obecného základu daně v případě Dluhopisů s výnosem na

bázi diskontu se zahrnuje (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a cenou, za kterou právnická osoba tento Dluhopis nabyla.

- 4.8.4.6 V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.4.7 Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.
- 4.8.4.8 Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

4.8.5 Zisky/ztráty z prodeje

- 4.8.5.1 Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % a 23 % s tím, že sazba 23 % se použije na základ daně, převyšující 36násobek průměrné mzdy, který pro rok 2025 činí 1.676.052,- Kč.
- 4.8.5.2 Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. že fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).
- 4.8.5.3 Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.
- 4.8.5.4 Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let, anebo v případě dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 Kč.
- 4.8.5.5 V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě,

kteřá není českým daňovým rezidentem a kteřá zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

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

4.8.6 Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje

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

4.9 Zdanění ve Slovenské republice

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

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

4.9.3 Obecně

- 4.9.3.1 Ve smyslu slovenského zákona o dani z příjmů jsou obecně příjmy právnických osob zdaňované sazbou 21 %, resp. sazbou 10 % pro živnostníky a společnosti s ročním příjmem z podnikání nepřesahujícím 100.000,- EUR a sazbou 24 % pro roční příjem přesahující 5.000.000,- EUR, a příjmy fyzických osob zdaňované sazbou 19 % s výjimkou, pokud jde o příjmy překračující v daném roce 48.441,43 EUR, které jsou zdaňované sazbou 25 %.

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

4.9.4 Daň z příjmů z výnosů (úrokový příjem)

- 4.9.4.1 Podle příslušných ustanovení slovenského zákona o dani z příjmů:

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

4.9.5 Daň z příjmů z prodeje

- 4.9.5.1 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby se sídlem mimo území Slovenské republiky, se zahrnují do všeobecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů kalkulované kumulativně za všechny Dluhopisy prodané v jednotlivém

zdaňovacím obdobím nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených zákonem.

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

4.10 Předčasná splatnost dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů

4.10.1 Případy neplnění závazků

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

a) Neplacení

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

b) Porušení jiných povinností a dluhů

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

c) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky).

d) Likvidace

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

e) Výkon rozhodnutí

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

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

- 4.10.1.3 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscizí, a to ve výši

Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit.

4.10.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

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

4.10.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

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

4.10.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

4.11 Promlčení

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

4.12 Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

4.12.1 Administrátor

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

4.12.1.2 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno.

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

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

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

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

4.12.2 Agent pro výpočty

- 4.12.2.1 Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.2.2 nebo 4.12.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.
- 4.12.2.2 Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočet uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.2.3 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních 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.
- 4.12.2.4 Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.12.3 Kotační agent

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

4.13 Schůze a změny emisních podmínek

4.13.1 Působnost a svolání Schůze

- 4.13.1.1 Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „Schůze“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků Dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplněkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.
- 4.13.1.2 Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel. Pokud nastane situace podle § 22 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a Schůzi svolají namísto Emitenta sami Vlastníci Dluhopisů z důvodu, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 citovaného zákona, tedy povinnost svolat Schůzi dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek, jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.
- 4.13.1.3 Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 4.13.1.5 až 4.13.1.9 těchto Emisních podmínek) doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle předchozí věty, resp. úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

- 4.13.1.4 Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu v případě návrhu změny nebo změn emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“).
- 4.13.1.5 Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.14 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
- 4.13.1.6 Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.13.1.5 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- 4.13.1.7 Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta;
 - b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
 - c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Brně a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
 - d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.13.1.4, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
 - e) rozhodný den pro účast na Schůzi.
- 4.13.1.8 Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.
- 4.13.1.9 Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.
- 4.13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**
- 4.13.2.1 V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- 4.13.2.2 V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je dále jen nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.
- 4.13.2.3 V případě Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu je schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisů dané emise (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který v případě Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu) jako

osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**") případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v samostatné evidenci Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). K převodům Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

4.13.2.4 Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

4.13.2.5 Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni 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.

4.13.2.6 Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu čl. 4.13.4 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

4.13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

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

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

4.13.3.3 Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

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

- 4.13.3.5 Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.13.1.4 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.13.3.1.

4.13.4 Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů

- 4.13.4.1 Ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech Vlastníků Dluhopisů této emise (dále jen "**Společný zástupce**") na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi Společným zástupcem a Emitentem. Pro tyto účely se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout i Schůze. Veřejnost bude mít volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.
- 4.13.4.2 Rozhodne-li Schůze vlastníků o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán.
- 4.13.4.3 Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů nebo smlouvou podle čl. 4.13.4.1 vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.
- 4.13.4.4 Rozhodnutí Schůze vlastníků musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce.
- 4.13.4.5 Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na Schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise Dluhopisů.
- 4.13.4.6 Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle čl. 4.13.4.1 a emisních podmínek Dluhopisů v plném rozsahu na nového Společného zástupce.
- 4.13.4.7 Nestanoví-li emisní podmínky Dluhopisů nebo smlouva podle čl. 4.13.4.1 jinak, je Společný zástupce oprávněn:
- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy;
 - b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany Emitenta;
 - c) činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.
- 4.13.4.8 Při výkonu oprávnění podle čl. 4.13.4.7 se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

4.13.5 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

- 4.13.5.1 Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze neúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat (i) vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní) nebo (ii) vyplacení Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila nebo (iii) odkup Dluhopisů za tržní cenu dané emise, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30

(třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.13.5.3 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky budou splaceny po dnu, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), a to do 30 (třiceti) dnů od takového dne.

4.13.5.2 V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s čl. 4.13.5.1 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

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

4.13.6 Společná Schůze

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

4.14 Oznámení

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

4.15 Rozhodné právo a jazyk

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

4.16

Definice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci. V případě Sběrného dluhopisu, je Seznamem Vlastníků Dluhopisů právě Sběrný dluhopis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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

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

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

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

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

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

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

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

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

Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 23. září 2025 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni [●], ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.]

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

cenných papírů již před uveřejněním Následného základního prospektu a cenné papíry jim dosud nebyly dodány. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Emitenta.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci druhého dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set milionů korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 14. dubna 2025 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „**Společné emisní podmínky**“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

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

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

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

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

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V [●], dne [●]

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

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

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

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

	Dluhopisů investorem. [V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky] / [●] / [Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě [●] ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem] / [podíl na Sběrném dluhopisu bude registrován v samostatné evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené [●] ve lhůtě [●] ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem] / [●].
Způsob a místo splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora] / [nebo] [uzavřením dohody o zápočtu vzájemných pohledávek mezi investorem a Emitentem] / [●]. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů [ve lhůtě [●] s tím, že individuálně lze s investorem dohodnout odlišný termín / [●]].
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších/ Průběžně v rámci Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty, popř. jednorázově k Datu emise, budou-li Dluhopisy zapsány nejprve na majetkový účet Emitenta]

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

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

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

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

5. PLATBY

Finanční centrum:	[● / nepoužije se]
--------------------------	--------------------

6. ADMINISTRÁTOR, MANAŽER, AGENT PRO VÝPOČTY

Administrátor:	[Emitent / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]
Manažer:	[Emitent / ●]
Agent pro výpočty:	[Emitent / ●]

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

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

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

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

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

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

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

8. DALŠÍ INFORMACE	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil jednatel Emitenta dne [●].
9. HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů:	[Dluhopisy jsou nabízeny a výtěžek emise bude konkrétně použit k [následujícímu účelu] / [následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta]: [[poskytnutí úvěru nebo zápůjčky [společnostem uvedeným v čl. 6.8.1.4 Prospektu, přičemž konkrétní příjemce není k datu vyhotovení Konečných podmínek znám / společnosti [●]] [za účelem [[refinancování stávajících závazků] / [úhrady splátek kupní ceny za nabytí účasti na společnosti [●] / [nabytí účasti na společnosti [●] / [●]]] / [k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých budou [společnosti uvedené v čl. 6.8.1.4 Prospektu / společnosti [●]] investovat nebo na které půjčené prostředky použijí] / [financování vlastního projektu Emitenta, konkrétně [●]] / [úpis či nákup dluhopisů emitovaných Mateřskou společností nebo společností ze Skupiny včetně refinancování Stávajících dluhopisů uvedených v čl. 6.8.1.5 Prospektu] / [provozní potřeby Emitenta] / [●]].

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

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

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

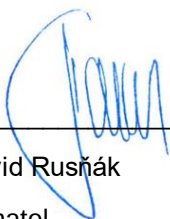
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	[[Emitent / [●]] požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.]] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením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

6. INFORMACE O EMITENTOVÍ

6.1 Odpovědné osoby

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

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.



David Rusňák
jednatel

6.2 Schválení příslušným orgánem

Emitent prohlašuje, že:

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

6.3 Oprávnění auditorů

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

Tato účetní závěrka byla ověřena auditorem – Ing. Mikulášem Lašem, auditorem určeným auditorskou společností jako odpovědný za provedení auditu jménem auditorské společnosti, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění: 2493, ze společnosti NEXIA AP a.s., se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo oprávnění Komory auditorů ČR: 096 (dále jen „Auditor“).

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

V období, za které jsou v Základním prospektu uvedeny historické finanční údaje, Auditor neodstoupil, nebyl odvolán ani nedošlo k tomu, že by nebyl znovu jmenován, vyjma zpracování mezitímní auditované účetní závěrky za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. srpna 2024, která byla zpracována Ing. Jaromírem Hampem, statutárním auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění: 1173, ze společnosti FINCO-AUDIT, spol. s r.o., se sídlem Komenského 63, Horní Předměstí, 541 01 Trutnov, číslo oprávnění Komory auditorů ČR: 206.

6.4 Vybrané finanční údaje

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

Vybrané údaje z rozvahy

AKTIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	Srovnávací údaje ze zahajovací
------------------	-------------------	-----------------------------------

		rozvahy ke dni 12. srpna 2024
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	500
Oběžná aktiva	51 729	0
Peněžní prostředky	1 998	0
Peněžní prostředky na účtech	1 998	0
AKTIVA CELKEM	56 000	500

PASIVA (tis. Kč)	31. prosince 2024	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 12. srpna 2024
Vlastní kapitál	35	500
Základní kapitál	500	500
Výsledek hospodaření běžného účetního období	- 965	0
Závazky	55 965	0
Závazky z obchodních vztahů	3 915	0
Závazky ostatní	265	0
PASIVA CELKEM	56 000	500

	31. prosince 2024	Srovnávací údaje ze zahajovací rozvahy ke dni 12. srpna 2024
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	53 967	0

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

(tis. Kč)	
Výkonová spotřeba	1 128
Služby	1 027
Provozní výsledek hospodaření (+ / -)	- 1 085
Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)	- 965
Výsledek hospodaření po zdanění (+ / -)	- 965
Výsledek hospodaření za účetní období (+ / -)	- 965

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

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

(tis. Kč)	
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	- 965
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	- 18
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-49 822
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	- 50 787
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	52 785

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

6.4.1 Prohlášení ohledně auditovaných a mezitímních finančních údajů

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

6.5 Rizikové faktory

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

6.6 Údaje o Emitentovi

6.6.1 Historie a vývoj Emitenta

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

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

6.6.2 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

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

Emitent jako věřitel uzavřel rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 16. 12. 2024. se společností DRFG Investment Group a.s. jakožto dlužníkem, na základě které byly v roce 2024 poskytnuty zápůjčky v celkové výši 40 800 000 Kč a v roce 2025 činily zápůjčky celkem 212 900 000 Kč a 1 470 000 eur. Poskytnutá zápůjčka je dle smlouvy úročena 10,3 % p.a.. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.

Emitent dne 24. září 2024 vyhotovil základní prospekt pro dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč, který byl zřízen dne 12. srpna 2024. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/109553/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00254/CNB/653 ze dne 25. září 2024, které nabylo právní moci dne 27. září 2024. Tabulka níže zobrazuje přehled dosavadních nesplacených emisí dluhopisů Emitenta vydaných na základě popisovaného základního prospektu v celkovém upsaném objemu 564 372 tis. Kč a 3 489 tis. EUR. Výtěžek z dosavadní emise dluhopisů byl využit zejména k financování společností, které jsou součástí Skupiny, a k refinancování stávajících dluhopisů společností ze Skupiny.

Emise	ISIN	Měna	Splatnost	Měna v tis	Kč v tis
DRFG CB I.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003566242	CZK	30.11.2029	49 169	49 169
DRFG CB II.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003566259	CZK	31.12.2029	51 350	51 350
DRFG CB III.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003566267	CZK	31.10.2031	49 839	49 839
DRFG CB IV.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003566275	CZK	31.10.2031	20 220	20 220
DRFG CB V.25 – 2025-2028, 6,5 %	CZ0003568115	CZK	29.02.2028	48 586	48 586
DRFG CB TELCO VI.25 – 2025-2030, 7 %	CZ0003568453	CZK	31.01.2030	48 949	48 949
DRFG CB TELCO VII.25 – 2025-2030 EUR, 7 %	CZ0003568461	EUR	28.02.2030	1 697	41 289
DRFG CB VIII.25 - 2025 – 2032, 7,5 %	CZ0003570202	CZK	28.02.2032	49 137	49 137
DRFG CB ENERGO IX.25 - 2025 - 2030, 7 %	CZ0003571622	CZK	30.06.2030	25 659	25 659
DRFG CB ENERGO X.25 - 2025 - 2030 EUR, 7 %	CZ0003571630	EUR	30.06.2030	1 238	30 119
DRFG CB XII.25 - 2025 – 2028, 6,5 %	CZ0003573461	CZK	30.06.2028	4 121	4 121
DRFG CB TELCO XIII.25 - 2025 – 2030, 7 %	CZ0003573826	CZK	31.07.2030	14 380	14 380
DRFG CB XIV.25 - 2025 – 2028, 7 %	CZ0003574634	CZK	30.06.2028	47 680	47 680
DRFG CB XVI.25 - 2025 – 2030, 7,5 %	CZ0003574659	CZK	30.09.2030	29 531	29 531
DRFG CB XVIII.25 - 2025 – 2030, 8 %	CZ0003574675	CZK	31.10.2030	58 100	58 100
DRFG CB XX.25 - 2025 – 2032, 8 %	CZ0003574691	CZK	31.07.2032	42 560	42 560

DRFG CB XV.25 - 2025 – 2028 EUR, 7 %	CZ0003574642	EUR	30.06.2028	159	3 865
DRFG CB XVII.25 - 2025 – 2030 EUR, 7,5 %	CZ0003574667	EUR	30.09.2030	48	1 168
DRFG CB XIX.25 - 2025 – 2030 EUR, 8 %	CZ0003574683	EUR	31.10.2030	100	2 433
DRFG CB XXI.25 - 2025 – 2032 EUR, 8 %	CZ0003574709	EUR	31.07.2032	247	6 001
DRFG CB XI.25 - 2025 – 2030, 7 %	CZ0003573453	CZK	30.06.2030	2 700	2 700
DRFG CB XXII.25 - 2025 – 2030, 7,5 %	CZ0003574717	CZK	31.07.2030	6 250	6 250
DRFG CB XXIII.25 – 2025 – 2032, 8 %	CZ0003574725	CZK	30.06.2032	1 700	1 700
DRFG CB XXIV.25 - 2025 – 2026, 6 %	CZ0003575847	CZK	31.10.2026	10 880	10 880
DRFG CB XXVI.25 - 2025 – 2028, 7 %	CZ0003576225	CZK	30.06.2028	3 560	3 560
Stav upsaných emisí k datu			CZK	564 372	649 246
			EUR	3 489	

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

6.6.3 Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitentovi nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

6.6.4 Významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta

Za dobu své činnosti Emitent nepřijal žádné výpůjčky ani financování s výjimkou emisí dluhopisů blíže popsanych v čl. 6.6.2.

6.6.5 Očekávané financování činnosti Emitenta

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

6.7 Přehled podnikání

6.7.1 Hlavní činnosti Emitenta

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

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

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

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

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

Emitent v této souvislosti uvádí, že v případě, kdy by byl výtěžek z Dluhopisů některou ze společností ze Skupiny použit k financování či refinancování nabytí účastí na společnostech, bude se tak dít v rámci výjimky dle § 2 až 4 zákona o investičních společnostech a investičních fondech. V takových případech se tedy bude jednat o financování či refinancování střednědobých a dlouhodobých, strategických akvizic společností. Účelem případného nabývání účastí na tomto typu společností bude jejich střednědobé a dlouhodobé začlenění a následný rozvoj v rámci Skupiny, tj. nikoli generování zisku následným prodejem těchto účastí. Účast na těchto společnostech navíc bude případně nabývána výlučně osobami ze Skupiny, jejichž hlavním předmětem činnosti není zcizování účastí na právnických osobách.

6.7.2 Informace o činnostech společností ze Skupiny

6.7.2.1 Obecně

Společnosti ze Skupiny soustřeďují své podnikatelské aktivity do následujících oblastí:

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

Níže uvádíme základní popis jednotlivých oblastí.

6.7.2.2 Reality a realitní development

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

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

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

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

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

spotřebního zboží.

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

- **OC Gěčko** – obchodní centrum je součástí saturované a velmi oblíbené nákupní zóny v Liberci s obchodní plochou o rozloze cca 10 tis. m²;
- **OC Litoměřice** – menší obchodní centrum se nachází v dobře dostupné, zavedené obchodní zóně na příjezdu do Litoměřic s prodejní plochou o rozloze 15 tis. m²;
- **Retail Arena CHODOV s.r.o.** – objekt se nachází na strategickém místě v těsné blízkosti dálnice D1 při vjezdu do Prahy.
- **OC Paráda Hodonín** – obchodní centrum s 4 tis. m² v etablované obchodní zóně „Cukrovar“ s Obchodní zóna Cukrovar dlouhodobě patří mezi tři nejnavštěvovanější obchodní zóny v Jihomoravském kraji;
- **Retail Park Černý Most** – nemovitost s podlahovou plochou přibližně 2,1 tis. m² najdete v centru frekventované retailové destinace v Praze na Černém Mostě;
- **Retail Park Trutnov** – jedná se o obchodní zónu s pronajímatelnou plochou cca 23 tis. m² který je na Trutnovsku velmi oblíbenou nákupní destinací s vysokou návštěvností.
- **Olomouc CITY** – nákupní centrum nabízí 20 tisíc metrů čtverečních maloobchodní plochy s roční návštěvností zhruba 3 miliony lidí. Centrum se nachází na velmi dobré dopravní dostupnosti a stavebně je propojeno s obchodním řetězcem Globus.
- **OC Haná Olomouc** – obchodní centrum s téměř 10 tisíci metry čtverečními a návštěvností přes 3 miliony lidí ročně je otevřeno od roku 2002. Centrum je stavebně propojeno s obchodním řetězcem Tesco a svou polohou je strategicky umístěno v oblíbené nákupní destinaci v Olomouci.
- **Hypermarket Albert v Berouně** – budova Hypermarketu Albert v obchodní zóně v Berouně;
- **Supermarket Billa v Čelákovících** – prostory se nachází v jediné nákupní zóně v Čelákovících, rezidenční lokalitě nacházející se přibližně 15 minut od Prahy;
- **TESCO a Retail Park Český Těšín** – jedná se o prodejnu Hypermarketu TESCO v Českém Těšíně, na kterou navazuje Retail Park Český Těšín. Celkem se jedná přibližně o 9,5 tis. m² prodejní plochy.
- **JYSK Písek** – v objektu o rozloze 1,1 tis. m² se nachází prodejna společnosti JYSK. Objekt leží ve velmi frekventované lokalitě v těsné blízkosti jedné z hlavních příjezdových komunikací do Písku;
- **JYSK Jindřichův Hradec** – v objektu o rozloze 1,5 tis. m² sídlí prodejna nábytku JYSK a PEPCO. Objekt se nachází v blízkosti příjezdové komunikace do Jindřichova Hradce v sousedství obchodní zóny, která mimo jiné zahrnuje Albert Hypermarket a Kaufland;
- **Penny Market v Libochovicích, Lomnici nad Popelkou, Uherském Hradišti, Vratimově a Ostravě.**
- **OC Lannova** – jedná se o v roce 2011 kompletně zrekonstruovaný soubor čtyř budov na hlavní pěší zóně v Českých Budějovic s pronajímatelnou plochou 10 tis. m². Ulice Lannova je rušnou tepnou města České Budějovice s více než 15 000 návštěvníky za den.
- **OC RIVIÉRA** – vícepodlažní retailová budova se nachází v přímém sousedství brněnského výstaviště. O celkovou prodejní plochu o rozloze cca 4.6 tis. m² se nyní dělí přibližně 30 nájemců z oblasti stavebních, interiérových a nábytkových doplňků.
- **MMG PL portfolio** – Skupina na konci roku 2019 a na začátku roku 2020 nakoupila 90 % podíl na portfolio retailových parků v regionálních polských městech. Portfolio zahrnuje téměř 50 000 m² pronajímatelných ploch v zavedených lokalitách. Skupina prodala svůj dosavadní 90 % podíl v říjnu 2021, ale následně v prosinci téhož roku od koupila 10 % od původního majitele portfolio.
- **Centro Ostrava** - Retail park v Ostravě je umístěn v hustě obydleném městském obvodu Třebovice na hlavní spojnici mezi centrem města a Porubou. Nemovitost se nachází v

sousedství populárního hypermarketu Tesco a nabízí téměř 8 tisíc metrů čtverečních pronajímatelných ploch. Projekt zároveň nabízí potenciál pro další rozšíření o zhruba tři tisíce metrů čtverečních pronajímatelné plochy.

- **Most Retail Park** - Retail park v Mostě je součástí populární obchodní zóny a je umístěn mezi prodejnou Albert a nově vybudovanou prodejnou nábytku Möbelix a nabízí více než 6 tisíc metrů čtverečních pronajímatelné plochy.

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

- **ProStorage Praha – Hostivař** - Tento areál o celkové ploše 15,6 tis. m² se nalézá poblíž Průmyslové ulice v Praze, která je logistickým centrem, jež spojuje zásadní dopravní tepny Prahy. Nabízí vyváženou kombinaci výrobních, skladových a administrativních prostor vhodných jak pro menší výrobní, tak i obchodní firmy. Velká diverzifikace menších nájemců vede k menšímu riziku selhání protistrany či nevyužití prostor a zajišťuje stabilní výnos.
- **Tynopark v Týništi nad Orlicí** – Skupina investovala do nákupu stavebního pozemku v Týništi nad Orlicí a následně výstavby moderní haly o 13 600 m² pronajímatelné plochy pro lehkou výrobu a logistiku ve spolupráci se společností DEMACO. Hala byla ještě před zahájením výstavby plně obsazena vybraným nájemcem a následně byla prodána.
- **Tynopark II a Tynopark III** – Skupina ve druhé polovině roku 2021 v lokalitě Týniště nad Orlicí zahájila druhou etapu projektu Tynopark sestávající z dvojice budov (Tynopark II a Tynopark III). Projektová společnost ze Skupiny nabyла pozemky v těsném sousedství stávající haly a následně zahájila výstavbu dvou nových hal o pronajímatelné ploše 25 000 m².
- **InPost Wodzislaw** – Skupina v polovině roku 2021 zahájila spolu s polským investorem (50 % -50 %) výstavbu moderního logistického pro poštovního operátora InPost v obci Wodzislaw ležící mezi Katowicemi a Ostravou. Hala bude nabízet 9 000 m² pronajímatelné plochy. Na konci roku 2021 skupina prodala svůj podíl spoluinvestorovi.
- **Logistický areál Hradec Králové** – Výstavba výrobní haly a parkování na zakázku s následným prodejem společnosti Heraeus na dvou pozemcích; dokončení v roce 2024.

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

- **Panattoni Poznan (PL)** – Skupina ve spolupráci s developerskou společností Panattoni vstoupila do projektu výstavby logistického parku s celkovou pronajímatelnou plochou 38 100 m². Byla dokončena první fáze projektu, po nalezení vhodných nájemců pro druhou fázi proběhne výstavba druhé fáze. Projekt pokračuje a měl by být dokončen v roce 2026.
- **Frontier Park Wroclaw** – Do projektu výstavby moderního logisticko-distribučního centra v rámci zavedené obchodní zóny na okraji Wroclawi vstoupila skupina na podzim 2021. Projekt zahrnuje 9 000 m² moderních tzv. SBU (Small Business Unit), které budoucím nájemcům nabízí skladové, kancelářské a obchodní prostory pod jednou střechou. Projekt byl dokončen ve čtvrtém čtvrtletí 2023 a v současnosti je plně pronajat.
- **Panattoni Park Silesia Sosnowiec (PL)** – Skupina koncem roku 2020 ve spolupráci se skupinou Panattoni vstoupila do projektu výstavby moderního logisticko-výrobního areálu s budoucí pronajímatelnou plochou přes 48 000 m². Projekt se nachází v Katowické aglomeraci, která je jedním z hlavních ekonomických a logistických center Polska. Projekt byl dokončen v třetím čtvrtletí 2022.

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

- **Rezidence Na Mariánské cestě** – Společnost ze Skupiny v první polovině roku 2021 investovala do pozemků určených pro bytovou výstavbu na okraji Brandýsa nad Labem. Po získání územního rozhodnutí a stavebního povolení došlo k prodeji projektu společnosti DOMOPLAN.

- **Rezidence Spojovací** – v průběhu roku 2021 došlo k nákupu stavebních pozemků na Praze 9 a následně k zahájení výstavby projektu Rezidence Spojovací. Projekt je aktuálně prodán, přičemž kolaudace proběhla v druhé polovině roku 2023.

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

- **Tři dvory**, Újezd u Brna – jedná se o projekt výstavby bytového komplexu o celkové rozloze 11,7 tis. m² a celkem 300 parkovacích stání. Projekt má právoplatné stavební povolení, zahájila se skrývka ornice a zahájení výstavby se předpokládá v prosinci 2025.
- **Green Resort Kunětická Hora** – jedná se o akvizici pozemku a následnou výstavbu 18 rodinných domů v blízkosti golfového hřiště Kunětická Hora. Projekt je dokončen a jednotlivé domy procházejí kolaudací.
- **Green resort Mladá Boleslav** – Projekt výstavby bytového domu se 105 jednotkami v blízkosti mladobolevslavského golfového areálu. Projekt je ve fázi výstavby. Z důvodu rozvázání spolupráce s generálním dodavatelem byl projekt zpožděn a dokončení je plánováno na rok 2026.
- **Polyfunkční projekt Olomouc** – jde o výstavbu 400 – 500 bytů, většího retailového prostoru a kanceláře v širším centru Olomouce. Aktuálně probíhají změny v žádosti o vydání stavebního povolení zahrnující jeho rozšíření.
- **Logistický komplex Boleslawiec** – projekt výstavby až 180 000 metrů čtverečních logistických ploch. Velikost areálu vyžaduje kooperaci i s přílehlými municipalitami a development se tak bude týkat i nové infrastruktury. V současné chvíli se připravuje infrastruktura a je plánováno započítí výstavby první fáze projektu. Projekt má veškerá stavební povolení. Dokončení výstavby posledního ze čtyř samostatných objektů je naplánováno na rok 2029
- **Ister Tower** – Projekt výškového obytného komplexu v centru Bratislavy. Projekt je doplněním již existující výstavby v lokalitě, nabídne 500 rezidenčních jednotek ve 33 patrech a součástí celého areálu je i komerce zajišťující občanskou vybavenost. V současné chvíli je očekáváno vydání stavebního povolení, které by mělo být uděleno do konce roku 2025. Následovat bude výstavba projektu s tím, že kolaudace projektu je naplánována do konce roku 2029.

Společnosti ze Skupiny dále své investice směřují do kancelářských prostor. Při výběru těchto prostor společnosti ze Skupiny vybírají takové nemovitosti, které mají potenciál k stabilní dlouhodobé obsazenosti. Skupina v minulosti akvírovala a následně prodala např.

- **Kancelářská budova Signum Work Station ve Varšavě** – transakce realizována v 4Q 2024. Skupina koupila kancelářskou budovu v centru Varšavy. Jedná se o moderní objekt s pronajímatelnou plochou třicet dva a půl tisíce metrů čtverečních ejič se poblíž letiště Frédérica Chopina. Nemovitost nabízí špičkové prostory pro renomované nájemce. Budova je certifikována ekologickým certifikátem BREEAM Excellent.
- **Kancelářská budova Bartók Ház v Budapešti** – transakce realizována v Q3 2025. Skupina koupila moderní kancelářský objekt třídy A na Bartók Béla út, v jedné z hlavních kancelářských lokalit města. Budova s pronajímatelnou plochou bezmála osmnáct tisíc metrů čtverečních se nachází u významného dopravního uzlu s přímým napojením na metro a tramvaje. Nemovitost je téměř plně obsazena renomovanými mezinárodními i domácími společnostmi. Objekt je certifikován environmentálním standardem BREEAM Very Good.

6.7.2.3 Telekomunikace

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

V současné době vlastní Telekomunikační divize 100% podíl ve společnosti Suntel Group a.s., skrze níž dále ovládá její dceřiné společnosti. Skupina společnosti Suntel Group se déle jak 23 let zabývá výstavbou, údržbou a servisem telekomunikačních sítí. Společnost poskytuje komplexní služby „na klíč“ nutné pro výstavbu a provoz sítí. Jedná se především o výstavbu a servis 4G a 5G a optických sítí,

montáž mikrovlnných spojů pro přenos dat a hlasu, akviziční činnost, inženýrskou činnost, projekce a testování technologií. Obchodní portfolio je geograficky diverzifikováno s cílem zvýšit stabilitu výnosů a dosáhnout tak dlouhodobé udržitelnosti.

Česká republika

V České republice podniká Telekomunikační divize prostřednictvím společnosti Suntel s.r.o., která vznikla fúzí společností Suntel Czech s.r.o., ARBOR, spol. s r.o., něm. ARBOR GmbH a Backbone s.r.o., s rozhodným dnem 1.1.2024. Hlavním předmětem podnikání je výstavba a údržba mobilních telekomunikačních sítí pro telekomunikační a infrastrukturní operátory jako například Vodafone, Vantage Towers, T-Mobile nebo společnost CETIN. Sektor výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí je hlavním trhem, na kterém se Telekomunikační divize v oblasti telekomunikací pohybuje. Jedná se o oblast s potřebou technicky kvalifikované pracovní síly, která je nezbytná pro výstavbu a servis sítí.

Slovensko

Na Slovensku podniká Telekomunikační divize zejména prostřednictvím společností Suntel Slovakia s.r.o., Lukromtel, s. r. o. a TeleDat komunikačné systémy s.r.o., které poskytují především služby výstavby a servisu telekomunikačních sítí pro všechny operátory mobilních sítí na Slovensku (významný podíl služeb v oblasti 24h servisu mobilních sítí) a výstavby sítí GSM-R na železnici. Mimo klasické telekomunikační služby zabezpečují i projekci a výstavbu FVE a nabíječek pro elektromobily. Mezi zákazníky příslušných společností z Telekomunikační divize patří Orange, Slovak Telekom, O2 a Ericsson. Mimo operátory jsou klienty společnosti jako Nokia, Viasat, Huawei, Ericsson, AŽD Praha, Kontron, Město Košice apod.

V oblasti fixních sítí dále Telekomunikační divize působí prostřednictvím společností Suntel Slovakia a TeleDat ve výstavbě FTTH (fibre to the home), což v praxi znamená výstavba optických sítí do domácností.

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

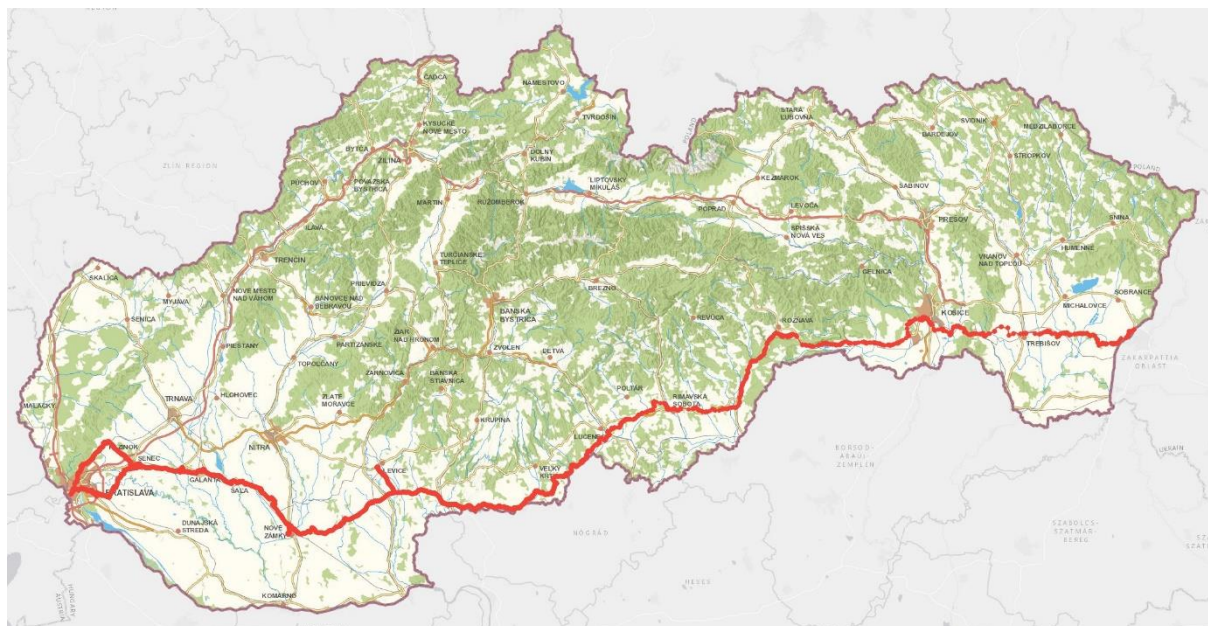
Od poloviny 2025 bude Skupina Suntel zajišťovat 24h dohled (FLM – First Line Maintenance) nad mobilní sítí pro operátora Orange. Smlouva byla podepsána na 5 let s opcí.

FibreNet

Na Slovensku dále vlastní Telekomunikační divize majoritní podíl ve společnosti FibreNet, s.r.o., která je vlastníkem páteřní optické infrastruktury v trase Bratislava – Senec (dvě nezávislé trasy, severní BA SIX – Senec a jižní BA Sitel POP2 a BA Datacube – Senec) – Košice – Užhorod (UA). Optické trasy jsou základním technologickým prvkem pro rozvoj vysokorychlostního internetu a mobilních komunikačních sítí 5. generace (5G). Podstatou podnikání společnosti FibreNet je poskytování optických tras pro datové přenosy, přičemž smyslem investice je vlastnit optické trasy a pro dlouhodobý velkoobchodní pronájem. Výstavba hlavní páteřní trasy byla zahájena v 1Q/2019 a dokončena na konci roku 2022. Celková délka páteřní trasy je aktuálně 650 km.

FibreRegio

Jako další etapu v rámci rozšiřování nabízených velkoobchodních služeb v oblasti fixní telekomunikační infrastruktury, akvírovala Skupina v dubnu 2025 lokálního poskytovatele internetu - společnost Progres-TS s.r.o. Společnost vlastní hybridní (last mile) síť pokrývající 10.000 domácností v okolí Bratislavy, která přímo navazuje na páteřní infrastrukturu FibreNetu. Dnes je tato síť využívána výhradně ze strany sesterské společnosti FibreClinets, která na ní poskytuje své služby více než 3.600 zákazníkům. Do budoucna by se po technických úpravách měla síť otevřít širšímu počtu poskytovatelů internetu, což bude mít pozitivní dopad na penetraci a rovněž na celkové příjmy z pronájmu koncových přípojek.



Obrázek: Zobrazení trasy FibreNet na mapě Slovenska.

V prvním čtvrtletí roku 2025 také byla dokončena akvizice 10 000 zasmluvněných přípojek FTTH na západním Slovensku. Tabulka níže demonstruje nejvýznamnější koncentrace těchto koncových přípojek. Společnosti ze Skupiny emitenta plánují další akviziční činnost v odvětví zasmluvněné koncové infrastruktury v těch oblastech, kde je možné realizovat synergie s již existující infrastrukturou sítí vybudovanou v dřívějších letech.

Obec	Délka distribuční sítě v km
Dunajská Lužná	48
Rovinka	22,7
Limbach	18
Tomášov	16,5
Malinovo	12,8
Malacky	12,2

Švýcarsko a Německo

Telekomunikační divize úspěšně realizuje projekty rovněž ve Švýcarsku a Německu.

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

V Německu podniká Skupina prostřednictvím společností Suntel s.r.o. a Suntel Germany GmbH, přičemž tržby zmíněných společností představují pro Telekomunikační divizi významnou část příjmů.

Hlavními zákazníky na německém trhu jsou operátoři Vodafone DE a Deutsche Telekom a dodavatelé technologií Huawei, Ericsson a Nokia. Obrovský trh, historicky podinvestovaná síť a silná poptávka z řad telekomunikačních a infrastrukturních zákazníků v Německu nabízí možnost dalšího rozšíření Suntelu na tomto trhu.

Potenciál trhu hodlá Telekomunikační divize využít organickým a případně i akvizičním růstem. Oblasti, na které se Telekomunikační divize zaměřuje, jsou služby spojené s mobilní a fixní telekomunikační infrastrukturou, ve kterých má dlouhodobé know-how z celého regionu střední Evropy. Cílem Telekomunikační divize je stát se významným hráčem v celoevropském měřítku.

6.7.2.4 Energetika a OZE

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

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

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

6.7.2.5 Administrativní podpora

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

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

6.7.3 Hlavní trhy

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

Trh realit a realitního developmentu:

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

Níže je přehled vybraných finančních ukazatelů realitní divize Skupiny pro rok 2024 podle jednotlivých zemí, na nichž jednotlivé společnosti působí.

		2024	2023
	Realizované činnosti	Hodnota projektů	Hodnota projektů

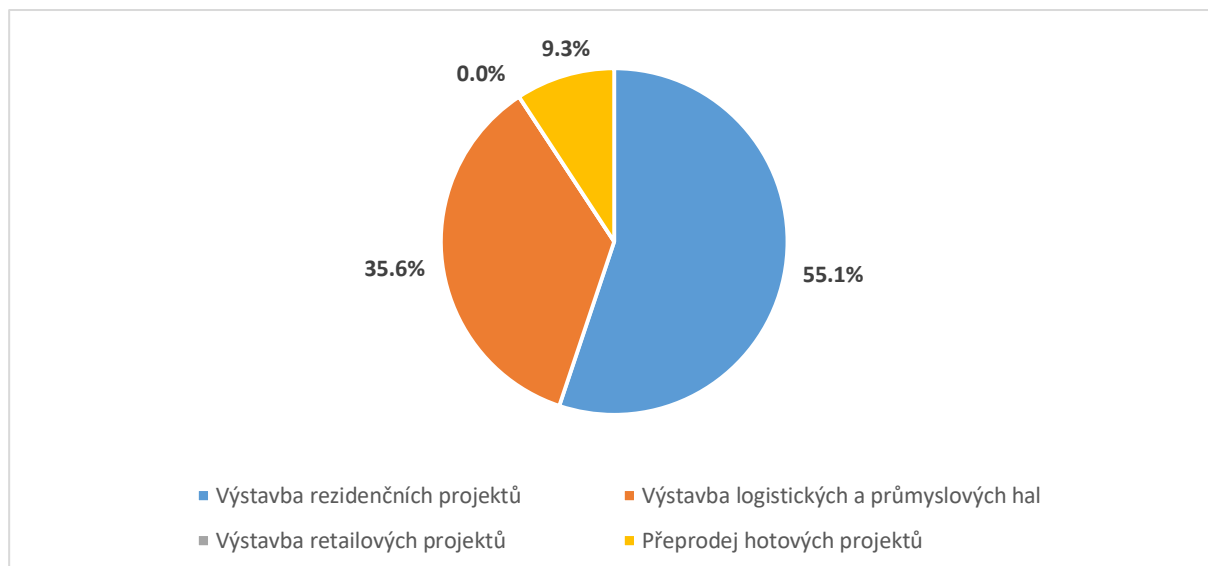
		(mil. Kč)	(mil. Kč)
Česká republika	Výstavba rezidenčních projektů	4 336	5 489
	Výstavba logistických a průmyslových hal	378	1 046
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Přeprodej hotových projektů (přeprodej standing assets)	810	0
Polsko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových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

Tabulka: finanční ukazatele realitních projektů za rok 2024

Mezi významné akvizice roku 2024 patřila kancelářská budova Signum ve Varšavě s rozlohou 32 400 m² a developerská společnost TRIGRANIT, která aktuálně realizuje rozsáhlé kancelářské projekty v Polsku a Maďarsku. V rámci developerských projektů byl v logistickém areálu u města Boleslawiec získáno stavební povolení na všechny plánované haly, což představuje významný krok vpřed v procesu realizace projektu. V polovině roku 2024 došlo k prodeji zkolaudovaného projektu Rezidence Spojovací. Koncem roku 2024 byla dokončena a předána developovaná výrobní hala společnosti Heraus v Hradci Králové.

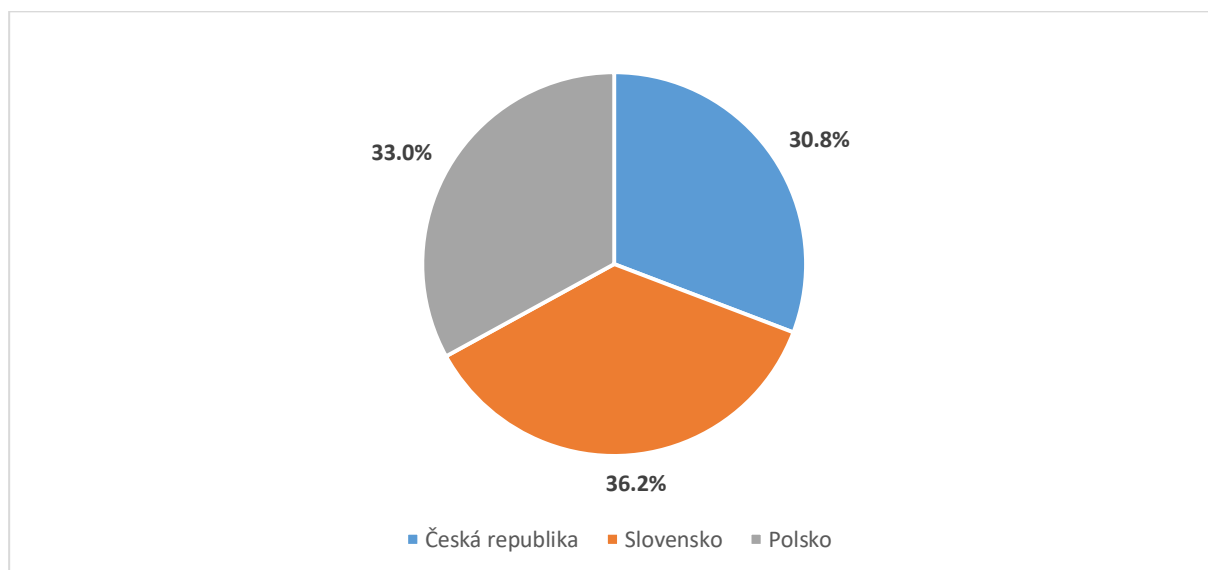
Na území Polska v roce 2024 obohatila Skupina dosavadní maloobchodní parky a obchodní centra o fastfood Popyes v retail parku Szczecin a započala výstavbu nového fastfoodu KFC v obchodním centru Ciechanow.

Pro rok 2025 plánují společnosti ze Skupiny expandovat na další evropské trhy, se zaměřením na trhy v jižní a jihovýchodní Evropě. Celkem mají společnosti ze Skupiny v plánu v roce 2025 proinvestovat v realitních projektech přes 2 mld. Kč z vlastních zdrojů.



Graf: Rozdělení hodnoty projektů v roce 2024 podle činnosti

Z hlediska regionálního rozložení ve finančním objemu projektů dominovala v roce 2024 Slovenská republika s 36 %, následovalo Polsko s 33 %, a zbylá část (31 %) připadala na Českou republiku. Podařilo se tak dodržet strategii alokace kapitálu přibližně v rovnoměrném poměru. Pro rok 2025 plánuje Skupina rozložení finančního objemu projektů mezi Českou republiku, Polsko a Slovensko v poměru 1:1:1 a případné nové expanze budou kapitálově pokryty na úkor těchto kapitál. I nadále však skupina provádí analýzu potenciálních trhů v jižní a jihovýchodní Evropě, proto může dojít ke změně těchto poměrů a kapitálovém vstupu na nové trhy během roku 2025.



Graf: Regionální rozdělení hodnoty projektů v roce 2024

Trh telekomunikací:

Hlavními trhy, na nichž realizují své projekty společnosti z Telekomunikační divize jsou Švýcarsko, Německo, Česká republika a Slovensko. Skupina realizuje jednotlivé zakázky i v Rakousku a Nizozemí, nicméně v těchto státech působí bez stálé provozovny. Poskytované činnosti dále Emitent rozděluje na aktivity spojené s pevnou a mobilní telekomunikační infrastrukturou, stavební práce vč. inženýringové a akviziční činnosti, a výstavbu FVE. Výstavba telekomunikačních sítí a instalace FVE vykazují značnou podobnost v postupu realizace, což umožňuje flexibilně využívat jednotlivé týmy techniků a projektových koordinátorů.

Níže je přehled auditovaných konsolidovaných tržeb Telekomunikační divize podle jednotlivých zemí a

oblastí poskytovaných služeb, v nichž jednotlivé společnosti působí, a to za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Země	Poskytované činnosti	Tržby v tis. CZK
Česká republika	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	177 916
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	47 232
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	52 787
	Ostatní	967
Slovensko	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	305 098
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	10 401
	Stavební práce a akviziční činnost	5 516
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	14 409
	Ostatní	7 082
Německo	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	253 215
	Ostatní	1 602
Švýcarsko	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	278 050
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	165 838
	Stavební práce a akviziční činnost	219 458
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	63 197
	Ostatní	12 872
Ostatní	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	26 494
	Stavební práce a akviziční činnost	1 932
Celkem	Servis a výstavba mobilní sítě infrastruktury	1 040 773
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	223 471
	Stavební práce a akviziční činnost	226 906
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	130 393
	Ostatní	22 523

Tabulka: konsolidované tržby společností Telekomunikační divize k 31. 12. 2024.

Servis a výstavbu mobilní sítě infrastruktury v České republice poskytovala Telekomunikační divize k 31. 12. 2024 prostřednictvím společnosti Suntel s.r.o. Tato společnost představuje i většinu tržeb na území Česka.

Servis a výstavbu mobilní sítě infrastruktury na Slovensku poskytovala Telekomunikační divize k 31. 12. 2024 prostřednictvím společností Suntel Slovakia s.r.o., Lukromtel, s.r.o a TeleDat komunikačné systémy s.r.o. Největší podíl na tržbách na Slovensku měla společnost Lukromtel, s.r.o., s 37%, následována společnostmi TeleDat komunikačné systémy s.r.o. s 36% a Suntel Slovakia s.r.o. s 25%. Telekomunikační divize rovněž na území Slovenska působí v oblasti servisu, výstavby a

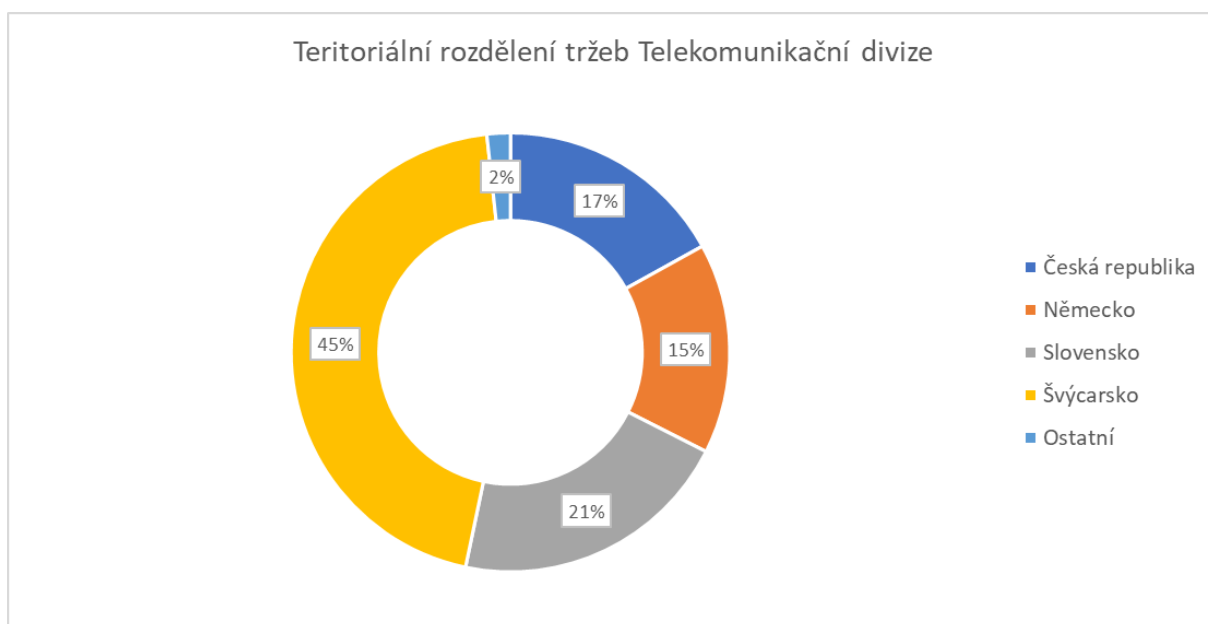
pronájmu pevné síťové infrastruktury prostřednictvím společnosti FibreNet, s.r.o.

Služby na švýcarském trhu jsou zajišťovány společnostmi Suntel Switzerland AG a Enkom AG. Z hlediska tržeb byl vyšší podíl společnosti Enkom na celkových tržbách Telekomunikační divize (62%) Suntel Switzerland dosahoval 38%. Co se týče rozložení tržeb podle segmentu realizovaných služeb, tak převládá výstavba mobilní infrastruktury s 38%, následují ji stavební práce a akviziční činnost s 30% a výstavba fixní infrastruktury tvoří přibližně 22% celkových tržeb. Zbylá část tržeb připadá na Energo, prodej oceli apod.

Telekomunikační divize je na německém trhu zastoupena společnostmi Suntel Germany GmbH a Backbone s.r.o. Tržby společnosti z daného trhu plynou výhradně z výstavby mobilní infrastruktury, které tvoří 99% jejich tržeb.

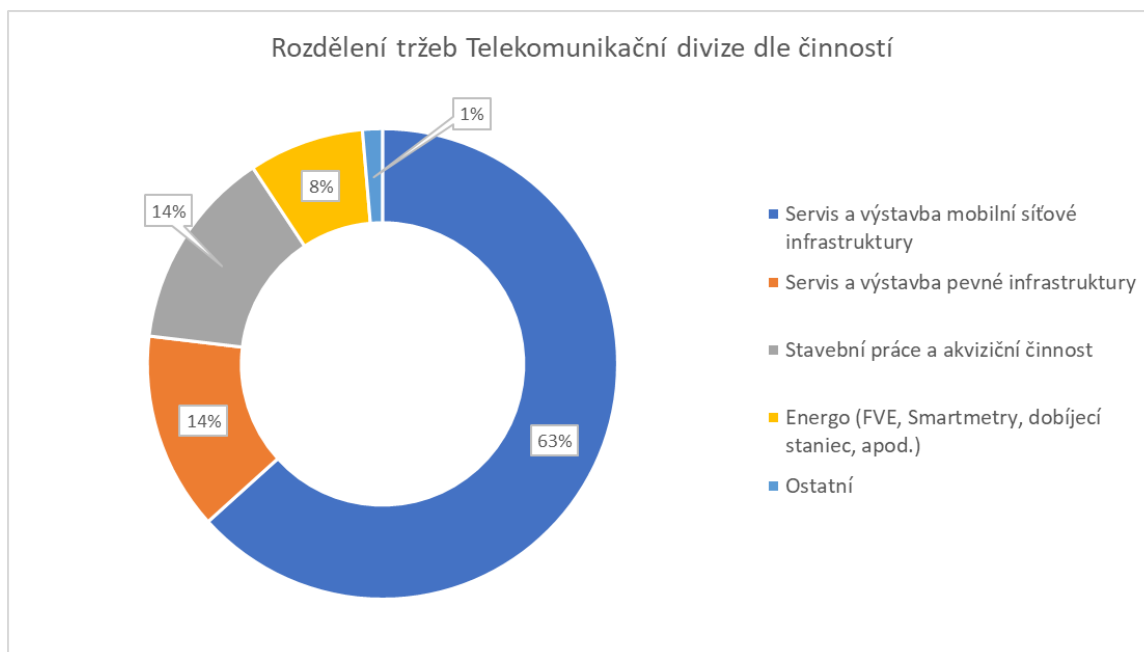
Dále pak má Telekomunikační divize tržby z Rakouska, které ale tvoří zanedbatelné procento na objemu jejich celkových tržeb.

Graf níže ukazuje rozdělení celkových tržeb podle jejich teritoriálního původu v relativních hodnotách. Nejvýznamnějším trhem pro Telekomunikační divizi je Švýcarsko, které se podílí na celkových tržbách ze 45%. Následuje Slovensko (21%), Česko (17%) a Německo (15%). Tržby v ostatních zemích činí 2% celkového obrátu Telekomunikační divize.



Graf: teritoriální rozdělení tržeb v roce 2024

Nejvýznamnější činností Telekomunikační divize jsou činnosti spojené s mobilní telekomunikační infrastrukturou, které představují 63% celkových tržeb divize. Stavební práce a akviziční činnost představuje 14% tržeb, činnosti spojené s výstavbou pevné infrastruktury představují taktéž 14% tržeb. Energo (8%), a ostatní služby (1%) jsou méně významné aktivity divize. Graf ukazuje rozložení tržeb Telekomunikační divize za rok 2024.



Graf: rozdělení tržeb dle telekomunikačních činností v roce 2024

Trh energetiky:

Jediným trhem pro energetické aktivity Skupiny je aktuálně Česká republika. Činnost divize v aktuálním zaměření na projekty výstavby fotovoltaických elektráren započala ve čtvrtém čtvrtletí 2021 a nyní se soustředí zejména na instalaci v čl. 6.7.2.4 V první polovině roku 2024 společnost DRFG ENERGY s.r.o. dokončila výstavbu tří střešních FVE na obchodních centrech Géčko Liberec, OC Haná Olomouc a Paráda Hodonín o celkovém výkonu 1,3 MWp. V druhé polovině roku se jí podařilo získat veškerá povolení a licence na výrobu elektrické energie od Energetického regulačního úřadu. Provoz FVE probíhal v omezeném režimu a i přesto se podařilo vyrobit 801 MW čisté energie pro obchodní centra. V roce 2025 společnost počítá již s maximální možnou výrobou elektrické energie v objemu okolo 1339 MWh. Vedle ekonomického přínosu mají všechna tři obchodní centra díky investicím do FVE systému zlepšený PENB štítek na A.

V roce 2025 bude společnost pokračovat v investicích do střešních FVE na vybraných obchodních centrech s cílem vybudovat nových 500-1000 kWp instalovaného výkonu.

Koncem roku 2024 DRFG ENERGY s.r.o. akvírovala lokální distribuční síť v lokalitě OC City Olomouc s předpokládaným ročním objemem distribuce 2600 MWh. Celkem k 1.1.2025 drží DRFG ENERGY s.r.o. licenci na distribuci pro tři lokality Géčko Liberec, RP Most a OC City Olomouc s ročním objemem distribuce přesahujícím 5000 MWh.

Výnosy za rok 2023 tvoří především prodej a distribuce elektrické energie z lokálních distribučních soustav. V roce 2024 Skupina zvýšila výnosy z prodeje elektrické energie z vybudovaných FVE. Tržby z distribuce energie z LDS (lokální distribuční soustavy) činily v roce 2024 22,9 mil. Kč a meziročně vzrostly o téměř 29 %. Tržby z prodeje energie ze Skupinou zbudovaných LDS činily 3,5 mil. Kč, přičemž rok 2024 byl prvním rokem signifikantních tržeb Skupiny v tomto odvětví.

Vedle činností zastřešujících společnost DRFG ENERGY s.r.o. se chce Skupina pod hlavičkou DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o. zaměřit na projekty poskytující služby výkonové rovnováhy (SVR) pro Českou elektroenergetickou přenosovou soustavu (ČEPS a.s.). Záměr je vybudovat přibližně 10-15 nezávislých lokalit pro bateriové úložiště poskytující služby aFFR+ i aFFR- (Automatic Frequency Restoration Reserve) a mít v provozu do konce roku 2026 bateriová úložiště o výkonu/příkonu 50 MW. aFRR (automatic Frequency Restoration Reserve) je automatická regulační služba, která pomáhá udržovat frekvenci sítě v rovnováze poté, co dojde k její odchylce – typicky po výpadku výroby nebo náhlé změně spotřeby.

Trh administrativní podpory:

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

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

6.7.4 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

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

6.8 Organizační struktura

6.8.1 Společníci Emitenta

6.8.1.1 Jediný společník Emitenta

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

Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností.

DRFG Investment Group a.s. má pět akcionářů vlastních jak základní akcie, se kterými je spojeno hlasovací právo, tak i prioritní akcie, se kterými nejsou spojena hlasovací práva vyjma případů stanovených zákonem nebo stanovami: (i) společnost Vega Capital I. s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 092 07 694, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 118660 (dále jen „**Vega Capital I**“), která vlastní základní a prioritní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 35,7% podílu na hlasovacích právech a 34,2020% podílu na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., (ii) společnost Vega Capital a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 074 44 648, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. B 8042 (dále jen „**Vega Capital**“), která vlastní základní a prioritní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 12,8% podílu na hlasovacích právech a 12,2629% podílu na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. (iii) společnost ELF Invest a.s., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 066 51 119, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 7874 (dále jen „**ELF Invest**“), která vlastní základní a prioritní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 30,8% podílu na hlasovacích právech a 29,5076% podílu na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., (iv) společnost ELF Invest Beta s.r.o., se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 091 97 281, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 332422 (dále jen „**ELF Invest Beta**“), která vlastní základní a prioritní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 10,7% podílu na hlasovacích právech a 10,2510% podílu na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., a (v) společnost DRFG Friends & Family, která vlastní základní a prioritní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 10% podílu na hlasovacích právech a 10,003% podílu na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Zbývající prioritní akcie odpovídající podílu o velikosti 3,7762 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., se kterými nejsou spojena hlasovací práva vyjma případů stanovených zákonem nebo stanovami, s prioritním právem na výplatu dividendy jsou vlastněny manažery Skupiny, tzv. prioritními akcionáři DRFG Investment Group a.s.

Společnost Vega Capital I je nepřímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital I prostřednictvím společnosti Vega Capital a společnosti Vega Capital B.V., evidenční číslo: 69848068, se sídlem Victorieplein 45 4, Amsterdam, Nizozemsko

(dále jen „**Vega Capital B.V.**“).

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

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

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

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

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

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

Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně ani Emitenta, neovládají, jelikož dle stanov DRFG Investment Group a.s. je nastavena usnášeníschopnost valné hromady přes 80 % všech hlasů a následná rozhodovací většina je dle stanov opět stanovena na 80 % všech hlasů, což platí i pro hlasování na případné náhradní valné hromadě. Potřebné většiny tedy pan David Rusňák ani Roman Řezníček nejsou schopni sami dosáhnout, jelikož podíl pana Davida Rusňáka na hlasovacích právech DRFG Investment Group a.s. činí pouze 53,5 % a podíl pana Romana Řezníčka na hlasovacích právech DRFG Investment Group a.s. činí pouze 46,5 %. Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček nejsou samostatně schopni v DRFG Investment Group a.s. přehlasovat ostatní spoluvlastníky DRFG Investment Group a.s., a to za žádných okolností. Současně se jedná o osoby nejednající společně ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK. Touto skutečností je tak ve vztahu k p. Rusňákovi i k p. Řezníčkovi vyvrácena domněnka dle § 75 ZOK, že DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně i Emitenta, ovládají. Obdobně DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně i Emitenta, neovládají ani prioritní akcionáři DRFG Friends & Family.

6.8.1.2 Skupina

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

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

6.8.1.3 Struktura Skupiny

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

6.8.1.4 Finanční údaje vybraných společností ze Skupiny

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje nejvýznamnějších společností ze Skupiny, u nichž Emitent předpokládá, že jim bude poskytnuto financování z výtěžku emisí Dluhopisů, a to za finanční období roku 2024 a 2023 (účetní období roku 2024 a 2023, v tis. Kč) společně s údaji o předmětu podnikání těchto společností.

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

Konsolidační celky Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2024	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2023	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Investment Group a.s. IČ: 19977255 <u>konsolidace</u>	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Aktiva celkem	9 638 588	ano	8 407 542	ano
		Pasiva celkem	9 638 588		8 407 542	
		Vlastní kapitál	1 254 019		1 028 228	
		Krátkodobé závazky	2 205 043		1 965 213	
		Dlouhodobé závazky	6 179 527		5 414 101	
		Konsolidovaný obrat	3 912 155		2 579 271	
		Úplný Výsledek hospodaření za účetní období	229 612		151 247	

Společnost ze Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2024	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2023	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Investment Group a.s. IČ: 19977255	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Činnost vedení podniků	Aktiva celkem	6 837 689	ano	5 684 942	ano
		Pasiva celkem	6 837 689		5 684 942	
		Vlastní kapitál	610 565		552 111	
		Krátkodobé závazky	380 870		196 980	
		Dlouhodobé závazky	5 836 615		4 930 012	
		Obrat	1 136 366		597 927	
		Výsledek hospodaření za účetní období	187 785		256 861	
DRFG Real Estate s.r.o. IČ: 03768775	Realitní činnost Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	2 239 062	ano	2 106 275	ano
		Pasiva celkem	2 239 062		2 106 275	
		Vlastní kapitál	574 274		495 436	
		Dlouhodobé závazky	1 218 236		1 028 363	
		Krátkodobé závazky	433 574		560 203	
		Obrat	616 341		615 211	
		Výsledek hospodaření za účetní období	278 072		154 179	
Real Estate Facility Management s.r.o. IČ: 04340507	Realitní činnost Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	27 496	ne	31 279	ne
		Pasiva celkem	27 496		31 279	
		Vlastní kapitál	1 041		2 802	
		Dlouhodobé závazky	383		866	
		Krátkodobé závazky	23 730		26 813	
		Obrat	25 860		29 528	
		Výsledek hospodaření za účetní období	538		2 444	
		Aktiva celkem	547 301	ano	1 291 681	ano

DRFG TELCO s.r.o. IČ: 03105849	Činnosti v oblasti informačních technologií	Pasiva celkem	547 301		1 291 681	
		Vlastní kapitál	72 705		116 058	
		Dlouhodobé závazky	454 589		742 576	
		Krátkodobé závazky	20 007		433 047	
		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0		505 000	
		Výsledek hospodaření za účetní období	-44 901		434 509	
DRFG ENERGY s.r.o. IČ: 03107108	Správa vlastního majetku Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	44 580	ano	35 767	ano
		Pasiva celkem	44 580		35 767	
		Vlastní kapitál	7 294		4 251	
		Dlouhodobé závazky	19 072		0	
		Krátkodobé závazky	14 927		30 860	
		Tržby za prodej zboží	22 947		17 876	
		Výsledek hospodaření za účetní období	3 043		1 989	
DRFG Finance s.r.o. IČ: 03530060	Správa vlastního majetku Univerzální administrativní činnosti Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	788 455	ano	773 597	ano
		Pasiva celkem	788 455		773 597	
		Vlastní kapitál	768 681		760 577	
		Dlouhodobé závazky	0		0	
		Krátkodobé závazky	15 871		7 594	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	31 746		12 223	
		Výsledek hospodaření za účetní období	3 420		5 369	
DRFG Invest I. s.r.o. IČ: 29361257	Správa vlastního majetku Univerzální administrativní činnosti Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	1 154	ne	19 518	ano
		Pasiva celkem	1 154		19 518	
		Vlastní kapitál	142		19 506	
		Dlouhodobé závazky	0		0	
		Krátkodobé závazky	1 012		12	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0		0	
		Výsledek hospodaření za účetní období	161		1 030	

6.8.1.5 Přehled emisí společností ze Skupiny určených k refinancování

Níže je uveden přehled všech emisí dluhopisů společností ze Skupiny (v tis. Kč nebo tis EUR) v celkovém upsaném objemu 7 277 mil. Kč a 15,4 mil. EUR. Emise dluhopisů v celkovém upsaném objemu 3 414 mil. Kč a 5,2 mil EUR, které Emitent v části upsaného objemu plánuje refinancovat na základě individuální dohody s jednotlivými investory těchto emisí (dále jen „**Stávající dluhopisy**“), a to včetně případného odkupu Stávajících dluhopisů při současném úpisu nově emitovaných Dluhopisů na základě tohoto Prospektu, jsou v tabulce uvedeny s označením „ANO“ v posledním sloupci.

Emitent	Emise	ISIN	Měna	Expirace	měna v tis	Refinancování
---------	-------	------	------	----------	------------	---------------

DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG I.23 - 2023-2028, 9 %	CZ0003549479	CZK	31.03.2028	40 100	
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG II. 21 - 2021-2026, 6,5 %	CZ0003530073	CZK	20.01.2026	38 800	ANO
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG II.22 - 2022-2027, 6,5 %	CZ0003537540	CZK	20.01.2027	68 700	ANO
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG III. 20 - 2020-2027, 7,0 %	CZ0003525420	CZK	22.04.2027	66 000	ANO
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG IV.21 - 2021-2026, 6,5 %	CZ0003531691	CZK	20.04.2026	38 400	ANO
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG VII. 2015-2018	CZ0003512618	CZK	31.05.2018	300	
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG VII.21 - 2021-2026, 6,5 %	CZ0003534406	CZK	01.09.2026	55 900	ANO
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG XVII. 2016-2018	CZ0003513665	CZK	31.01.2018	300	
DRFG Investment Group a.s.	DRFG III. 19, 2019-2026, 7,5%	CZ0003520975	CZK	20.01.2026	113 600	ANO
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.22 - 2022 - 2029, 8 %	CZ0003542078	CZK	30.06.2029	6 900	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.23 - 2023 – 2028, 7 % EUR	CZ0003548745	EUR	29.02.2028	1 434	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.22 - 2022 - 2029, 6 %	CZ0003542441	CZK	30.06.2029	8 567	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.23 - 2023 – 2028, 8 %	CZ0003549206	CZK	31.03.2028	86 754	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 III.22 - 2022 - 2027, 5 %	CZ0003542425	CZK	30.06.2027	3 550	ANO
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 IV.22 - 2022 - 2027, 6,5 %	CZ0003542433	CZK	30.06.2027	11 350	ANO
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 V.22 - 2022 - 2027, 8 %	CZ0003543985	CZK	30.09.2027	150 000	ANO
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VI.22 - 2022 - 2027, 8,5 %	CZ0003543977	CZK	30.09.2029	179 732	
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VII.22 - 2022 - 2027, 8 %	CZ0003546020	CZK	30.11.2027	100 000	ANO
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 I.23 - 2023 – 2028, 8 %	CZ0003549610	CZK	30.04.2028	149 150	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 II.23 - 2023 – 2030, 8,5 %	CZ0003549628	CZK	30.04.2030	111 530	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 III.23 - 2023 – 2028, 7 % EUR	CZ0003549636	EUR	30.04.2028	127	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 IV.23 - 2023 - 2030, 8,5 %	CZ0003550006	CZK	30.04.2030	89 567	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 V.23 - 2023 – 2028, 8 %	CZ0003551186	CZK	30.09.2028	66 806	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VI.23 - 2023 – 2028, 7 % EUR	CZ0003551178	EUR	30.09.2028	607	

DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VII.23 - 2023 – 2028, 8 %	CZ0003552150	CZK	31.07.2028	71 700	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Czech Home Capital I.23 - 2023 – 2027, 8 %	CZ0003554123	CZK	31.10.2027	132 688	ANO
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 I.23 - 2023 – 2028, 8,95 %	CZ0003553430	CZK	30.11.2028	292 500	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 II.23 - 2023 – 2028, 8,95 % EUR	CZ0003553422	EUR	30.11.2028	1 300	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 III.23 - 2023 – 2029, 8,95 %	CZ0003556375	CZK	28.02.2029	200 000	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 IV.23 - 2023 – 2029, 8,95 % EUR	CZ0003556367	EUR	28.02.2029	823	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 I.23 - 2023 – 2028, 8 %	CZ0003551731	CZK	31.10.2028	165 902	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 II.23 - 2023 – 2028, 7 % EUR	CZ0003552176	EUR	31.07.2028	682	
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail I.24 - 2024 – 2029, 8,95 %	CZ0003559296	CZK	31.03.2029	137 029	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond I.22 - 2022 - 2029, 6%	CZ0003537672	CZK	28.01.2029	50 000	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond II.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003531782	CZK	20.04.2026	27 950	ANO
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.21 - 2021 - 2028, 6 %	CZ0003531766	CZK	20.04.2028	112 050	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.22 - 2022 - 2027, 5 %	CZ0003538571	CZK	28.02.2027	3 250	ANO
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond IV.22 - 2022 - 2029, 6 %	CZ0003538563	CZK	28.02.2029	30 110	
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond V.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003534331	CZK	01.09.2026	26 800	ANO
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond VI.21 - 2021 - 2028, 6 %	CZ0003534349	CZK	01.09.2028	150 000	
DRFG Financial Management a.s.	DRFG FM II.20, 2020-2027, 6,0%	CZ0003524084	CZK	14.01.2027	123 650	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM II.20 - 2020 – 2027, 6,0 %	CZ0003525461	CZK	24.04.2027	158 200	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM V.20 - 2020 - 2027, 6 %	CZ0003527111	CZK	20.08.2027	135 150	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VII.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003530008	CZK	20.01.2026	8 700	ANO
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VIII.21 - 2021 - 2028, 6%	CZ0003530016	CZK	20.01.2028	75 400	
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate III. 19, 2019-2026, 6,5%	CZ0003521122	CZK	31.01.2026	223 650	ANO
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VI. 19, 2019-2026, 6,0%	CZ0003521742	CZK	30.04.2026	111 300	ANO

DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VIII. 19, 2019-2026, 6,0%	CZ0003522963	CZK	31.08.2026	267 000	ANO
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco III. 18; 2018-2025, 6,5%	CZ0003520033	CZK	30.09.2025	156 700	ANO
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco IV. 18; 2018-2025, 7%	CZ0003520074	CZK	30.09.2025	37 600	ANO
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco VII. 19, 2019-2026, 6,5%	CZ0003521007	CZK	20.01.2026	59 450	ANO
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G II.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003530024	CZK	20.01.2026	94 150	ANO
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G III.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003530032	CZK	20.01.2026	900	ANO
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.21 - 2021 - 2026, 5 %	CZ0003533796	CZK	01.08.2026	44 000	ANO
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.22 - 2022 - 2027, 5%	CZ0003538597	CZK	28.02.2027	8 720	ANO
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 I.24 – 2024-2029, 8 %	CZ0003560245	CZK	30.04.2029	52 985	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 II.24 – 2024-2029, 8 % EUR	CZ0003560252	EUR	30.04.2029	1 000	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 III.24 – 2024-2027, 7,75 %	CZ0003560060	CZK	31.05.2027	150 853	ANO
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 IV.24 – 2024-2031, 8,5 %	CZ0003560625	CZK	30.04.2031	97 161	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 IX.24 – 2024-2027, 7,75 % EUR	CZ0003562936	EUR	30.06.2027	2 600	ANO
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 V.24 - 2024 – 2029, 8 %	CZ0003560591	CZK	31.07.2029	49 850	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VI.24 – 2024-2031, 8,5 %	CZ0003560583	CZK	31.05.2031	49 670	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VII.24 - 2024 – 2029, 8 %	CZ0003561946	CZK	31.07.2029	79 330	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VIII.24 – 2024-2031, 8,5 %	CZ0003562928	CZK	31.05.2031	49 350	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 X.24 - 2024 – 2029, 8 %	CZ0003563769	CZK	30.09.2029	48 210	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XI.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564114	CZK	30.09.2029	200	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XII.24 - 2024 – 2029, 7 % EUR	CZ0003564122	EUR	30.06.2029	330	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XIV.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564965	CZK	31.12.2029	49 050	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XV.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003564957	CZK	31.08.2031	4 150	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XVII.24 - 2024 – 2027, 6,5 %	CZ0003565392	CZK	28.02.2027	1 500	ANO

DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Czech Home Capital I.24 - 2024 – 2029, 8 %	CZ0003560609	CZK	30.06.2029	49 816	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Czech Home Capital II.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564155	CZK	31.10.2029	80	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail II.24 – 2024-2029, 8,75 %	CZ0003560633	CZK	31.05.2029	209 400	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail III.24 – 2024-2029, 8,75 %	CZ0003562985	CZK	31.08.2029	109 860	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail IV.24 - 2024 – 2029, 7,95 %	CZ0003564171	CZK	30.11.2029	37 780	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG TELCO I.24 - 2024 – 2029, 8 %	CZ0003560617	CZK	30.06.2029	50 875	
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG TELCO II.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003564197	CZK	31.10.2029	5 535	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB I.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003566242	CZK	30.11.2029	49 169	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB II.24 - 2024 – 2029, 7 %	CZ0003566259	CZK	31.12.2029	51 350	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB III.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003566267	CZK	31.10.2031	49 839	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB IV.24 - 2024 – 2031, 7,5 %	CZ0003566275	CZK	31.10.2031	20 220	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB V.25 – 2025-2028, 6,5 %	CZ0003568115	CZK	29.02.2028	48 586	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO VI.25 – 2025-2030, 7 %	CZ0003568453	CZK	31.01.2030	48 949	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO VII.25 – 2025-2030 EUR, 7 %	CZ0003568461	EUR	28.02.2030	1 697	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVIII.25 - 2025 – 2030, 8 %	CZ0003574675	CZK	31.10.2030	49 137	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB ENERGO IX.25 - 2025 - 2030, 7 %	CZ0003571622	CZK	30.06.2030	25 659	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB ENERGO X.25 - 2025 - 2030 EUR, 7 %	CZ0003571630	EUR	30.06.2030	1 238	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XII.25 - 2025 – 2028, 6,5 %	CZ0003573461	CZK	30.06.2028	4 121	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO XIII.25 - 2025 – 2030, 7 %	CZ0003573826	CZK	31.07.2030	14 380	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XIV.25 - 2025 – 2028, 7 %	CZ0003574634	CZK	30.06.2028	47 680	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVI.25 - 2025 – 2030, 7,5 %	CZ0003574659	CZK	30.09.2030	29 531	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVIII.25 - 2025 – 2030, 8 %	CZ0003574675	CZK	31.10.2030	58 100	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XX.25 - 2025 – 2032, 8 %	CZ0003574691	CZK	31.07.2032	42 560	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XV.25 - 2025 – 2028 EUR, 7 %	CZ0003574642	EUR	30.06.2028	159	

DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVII.25 - 2025 – 2030 EUR, 7,5 %	CZ0003574667	EUR	30.09.2030	48	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XIX.25 - 2025 – 2030 EUR, 8 %	CZ0003574683	EUR	31.10.2030	100	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXI.25 - 2025 – 2032 EUR, 8 %	CZ0003574709	EUR	31.07.2032	247	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XI.25 - 2025 – 2030, 7 %	CZ0003573453	CZK	30.06.2030	2 700	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXII.25 - 2025 – 2030, 7,5 %	CZ0003574717	CZK	31.07.2030	6 250	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXIII.25 – 2025 – 2032, 8 %	CZ0003574725	CZK	30.06.2032	1 700	
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXIV.25 - 2025 – 2026, 6 %	CZ0003575847	CZK	31.10.2026	10 880	ANO
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXVI.25 - 2025 – 2028, 7 %	CZ0003576225	CZK	30.06.2028	3 560	
DRFG Real Estate s.r.o.	DLP - DRFG Real Estate II.25 - 2025-2026 nominál	CZ0003574139	CZK	22.07.2026	700 000	ANO
DRFG Real Estate s.r.o.	Dluhopis DRFG Real Estate I.24 2024-2025, 9,5%	CZ0003561425	CZK	15.05.2025	70	ANO
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister I.24 – 2024-2025, 7,95 %	CZ0003563744	CZK	31.12.2025	688	ANO
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister II.24 – 2024-2029, 7,75 %	CZ0003563736	CZK	30.06.2029	25 000	
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister III.24 – 2024-2027, 7 % EUR	CZ0003565467	EUR	30.09.2027	2 443	ANO
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister IV.24 – 2024-2029, 7,75 %	CZ0003567281	CZK	30.06.2029	65 000	
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister V.25 – 2025-2029, 7 %	CZ0003568479	CZK	31.12.2029	7 089	
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister I.25 – 2025-2030, 9 %	CZ0003571150	CZK	31.03.2030	20 000	
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister II.25 – 2025-2029, 7 %	CZ0003571176	CZK	31.12.2029	19 150	
DRFG RE Project 7 s.r.o.	Ister III.25 – 2025-2029, 7 % EUR	CZ0003571168	EUR	31.12.2029	373	
3dvory s.r.o.	3dvory I.24 – 2024-2025, 7,95 %	CZ0003563728	CZK	31.12.2025	963	ANO
3dvory s.r.o.	3dvory II.24 – 2024-2028, 7,75 %	CZ0003563710	CZK	31.01.2028	25 000	
3dvory s.r.o.	3dvory III.24 – 2024-2028, 7,75 %	CZ0003565863	CZK	31.01.2028	53 220	
3dvory s.r.o.	3dvory IV.24 – 2024-2028, 7,75 %	CZ0003567273	CZK	31.01.2028	62 252	
3dvory s.r.o.	3dvory V.25 – 2025-2028, 7 %	CZ0003571200	CZK	31.12.2028	49 882	
3dvory s.r.o.	3dvory VI.25 – 2025-2028, 7 %	CZ0003573867	CZK	31.12.2028	14 255	
Czech Home Capital, a.s.	CZECH HOME CAPITAL I.24	CZ0003567257	CZK	31.12.2029	1 200	
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK IX.	CZ0003536757	CZK	12.01.2027	5 600	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL V 5,0/2025	CZ0003528705	CZK	25.11.2025	22 150	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK VII.	CZ0003533028	CZK	15.06.2026	29 450	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL EUR XI.	CZ0003539744	EUR	11.04.2026	210	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK XII.	CZ0003539751	CZK	11.04.2026	52 000	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK XIII.	CZ0003542623	CZK	21.07.2026	54 420	ANO
Czech Home Capital, a.s.	HOME CAPITAL CZK XVII.	CZ0003545873	CZK	25.11.2027	119 433	ANO
Stav upsaných emisí k datu			CZK		7 277 404	7 652 457
			EUR		15 418	

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

6.8.2 Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

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

6.9 Informace o trendech

6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že:

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

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

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

6.9.2 Trendy na trhu realit a realitního developmentu

Obecně

Česká ekonomika zůstává vývojem ekonomického oživení dalece za evropským průměrem. V roce 2024 reálný růst HDP činil pouze 1,1 %²⁸ oproti předpokládanému růstu ve výši 1,4 % tak česká ekonomika zaostala, a to zejména vlivem nedostatečného oživení poptávky a investic podniků. Pro rok 2025 je očekáván růst ve výši 2 %²⁹, stagnující průmysl a stavebnictví ovšem prozatím tlumí optimismus, o čemž svědčí i výsledky konjunkturálních průzkumů. Pozitivními determinanty budoucího růstu je tak stále nízká nezaměstnanost v kombinaci s opětovným růstem reálných mezd, který ale stále nevykompenzoval propad kupní síly obyvatelstva vyvolaný inflační krizí, přičemž tento byl jedním z největších v zemích EU.

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

Ekonomická aktivita ve střední a východní Evropě v roce 2024 výrazně ožila po slabším výkonu v předchozím roce. Vývoj na trzích komerčních nemovitostí v České republice, Polsku a na Slovensku probíhal bez větších odchylek od dlouhodobých trendů a všechny tři trhy vykázaly růst, přičemž Polsko dominovalo regionu díky nejvyšší investiční aktivitě a silnému výkonu kancelářského sektoru. Průmyslový a logistický sektor se v celém regionu ukázal jako stabilní a konzistentně výkonný. Česká republika si udržela pevné postavení s převahou domácího kapitálu a významnými přeshraničními transakcemi napříč různými sektory, zatímco Slovensko zaznamenalo oživení až ve druhé polovině roku, zejména kvůli rostoucímu zájmu o konverzi kancelářských budov na rezidenční využití³⁰.

²⁸ ČNB, [online], dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

²⁹ Makroekonomická predikce Min. Financí, [online], dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>

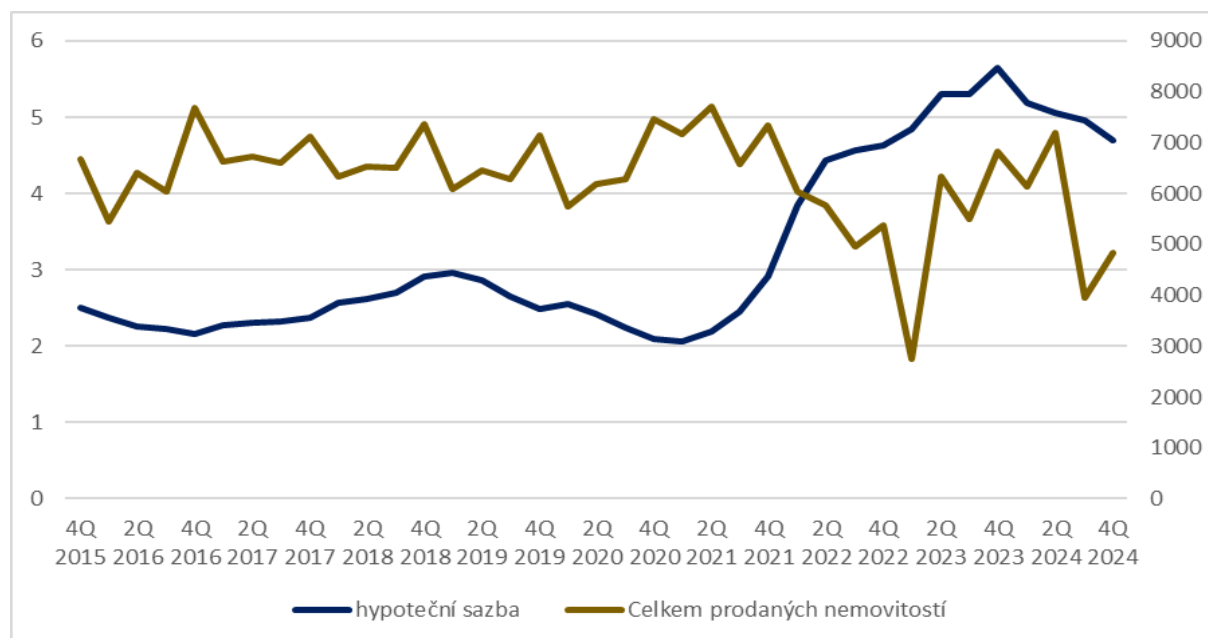
³⁰ CBRE Investment volumes. [online], dostupné z: <https://www.cbre.ro/insights/figures/cee-real-estate-investment-volumes-q4-2024>

V roce 2025 by mělo toto oživení napříč trhy pokračovat, nejen díky očekávaným i již realizovaným poklesům úrokových sazeb, ale také díky zrealizovaným očekáváním o transakčních cenách jak na nabídkové, tak poptávkové straně. V případě českého trhu ovšem stále platí, že v odvětvích, ve kterých své aktivity realizuje Skupina emitenta, panuje relativně malá nabídka, a to jak již stojících objektů na prodej, tak developmentu.

Aktivity Skupiny vycházejí z výše uvedených reálií. Skupina tudíž ve snaze organického růstu svého podnikání vyhledává v aktuálním období investiční příležitosti jak na domácím trhu, tak ve větší míře v zemích, kde je vyšší míra investiční aktivity, ale také hospodářského růstu, a tudíž potenciál vyššího zhodnocení realizovaných investic.

Společnosti ze skupiny emitenta pocítily důsledky pandemie COVID-19 a inflační krize ve větším důrazu na udržitelnost projektů, oslabené koupěschopnosti poptávky na trhu rezidenčních nemovitostí a ve sníženém počtu investičních příležitostí na českém trhu. Tato situace se během loňského roku a prvního čtvrtletí roku 2025 začala zlepšovat v kontextu snižujících se úrokových sazeb a růstu reálných výdělků. To se promítá zejména na rostoucím počtu prodaných bytů, a to víceméně stagnující hypoteční sazbě navzdory. Objemy hypotečních úvěrů měřené trendovou složkou již dokonce v posledních měsících roku 2025 překonaly období roku 2020-2021, kdy byly hypoteční sazby méně než poloviční.

Graf: Hypoteční sazba (levá osa) a objemy prodaných nemovitostí (pravá osa)

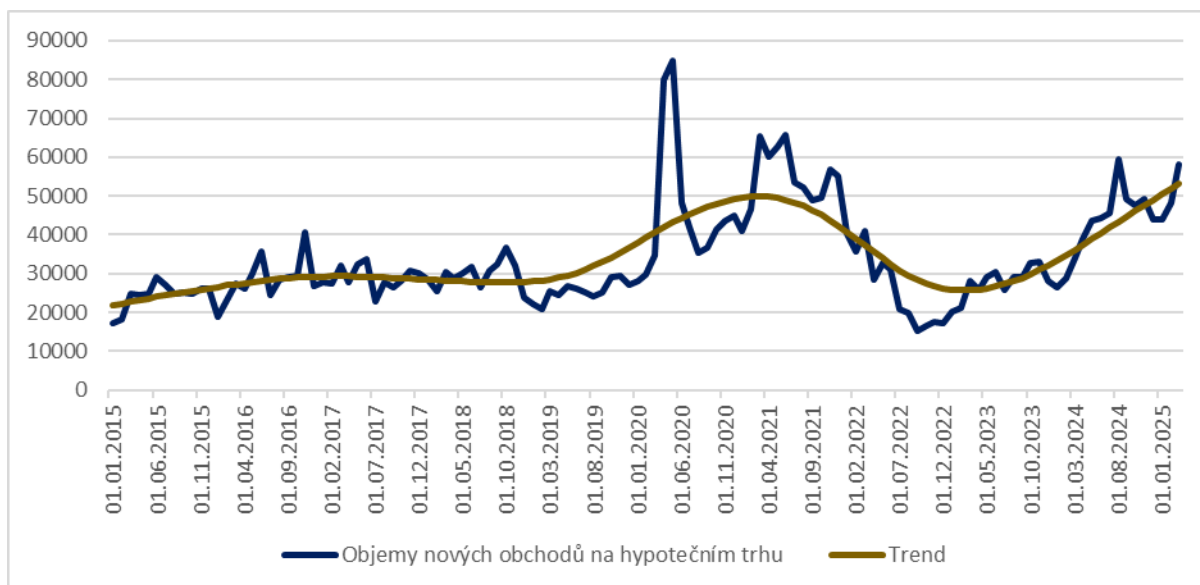


Zdroj: Hypomonitor³¹ a Deloitte³²

Graf: Objemy nových úvěrů na bydlení (levá osa objem v mil. CZK)

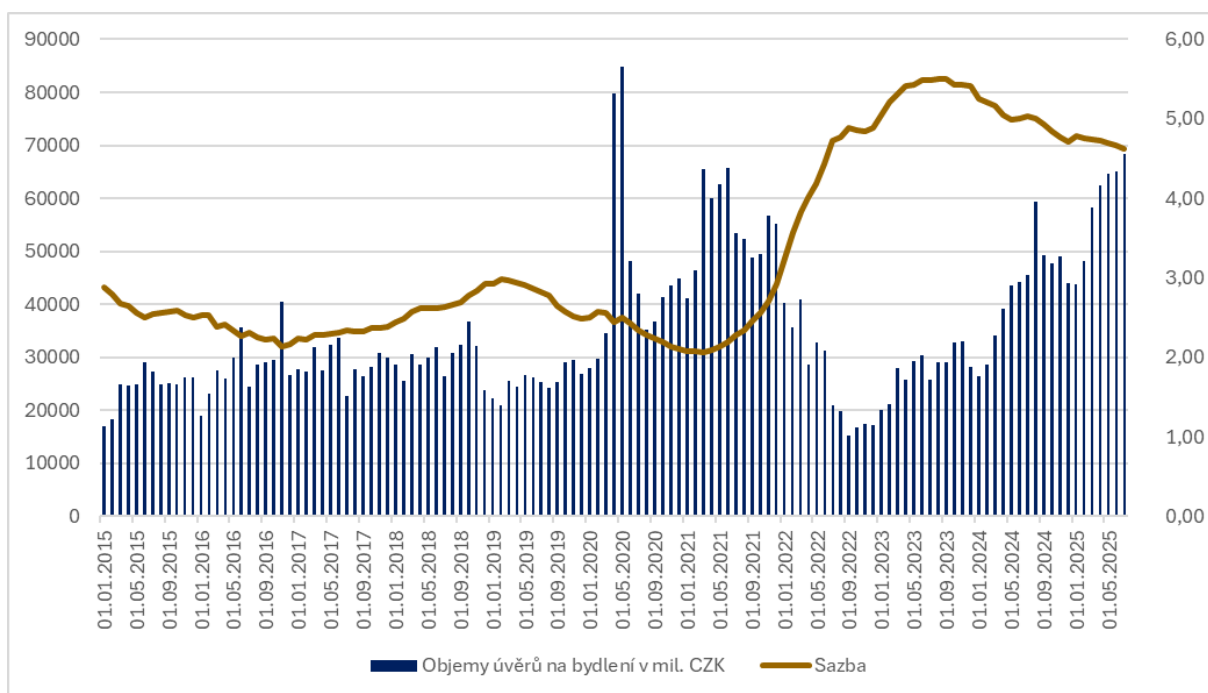
³¹ Hypomonitor, [online], dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

³² Deloitte Real Index, [online], dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/real-index.html>



Do značné míry současný vývoj indikuje, že prodeje rezidenčních nemovitostí začínají být nezávislé na hypoteční sazbě, což činí toto oživení dlouhodobě neudržitelným.

Graf: Vývoj nových obchodů hypotečních úvěrů (levá osa) a úrokových sazeb v % (pravá osa)³³



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

³³ ARAD ČNB [online], dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/hypote%C4%8Dn%C3%AD%20sazby>

Za celý rok byl objem investic téměř 1,86 mld. EUR s největším podílem retailových nemovitostí (33 %). Český kapitál byl stále jedním z nejatraktivnějších v regionu CEE. Do roku 2025 vstoupila Česká republika se silným základem, neboť se řada významných transakcí z roku 2024 přesunula do následujícího roku. Přes 80 % investic bylo realizováno českými investory, za nimi následovali investoři z Rakouska a Velké Británie. Investiční trh je tak nadále tažen převážně domácím kapitálem.

Díky investičnímu boomu v posledních týdnech roku bylo 4. čtvrtletí 2024 nejsilnějším obdobím od začátku pandemie. Celková hodnota investic do nemovitostí v Polsku dosáhla 2,3 mld. EUR, což je nárůst přibližně o 135 % meziročně. Výrazný nárůst byl zaznamenán ve všech klíčových segmentech, přičemž největší transakce se uskutečnily v oblastech retailu a kancelářských budov. Roční objem investic dosáhl téměř 5 mld. EUR, což představuje nárůst o 140 % oproti roku 2023. Největší meziroční nárůst zaznamenaly sektory kanceláří a maloobchodu, kde se objem investic téměř ztrojnásobil. Mimo to se základna investorů dále rozšířila, polský trh je pro mnoho kupujících vstupním bodem na trh střední a východní Evropy. Mezi investory ze zemí EU dominovala Česká republika (13 %), Spojené království (14 %) a Jihoafrická republika (19 %). V roce 2025 lze očekávat zvýšený zájem investorů o polská průmyslová a logistická aktiva.

Celkový objem investic za 4. kvartál činil 365 mil. EUR. Za celý rok 2024 pak téměř 537 mil. EUR. Výhled na rok 2025 zůstává optimistický. Předpokládá se, že investiční aktivita si udrží stabilní úroveň. Prime yieldy zůstaly stabilní a patřily mezi nejnižší ve střední a východní Evropě. Výnosy z prvotřídních kancelářských nemovitostí v centru Bratislavy klesly meziročně na 6 %. V průmyslovém sektoru se průměrný výnos mírně zvýšil o 0,25 procentních bodů z 6 % na 6,25 %. V maloobchodním sektoru byly výnosy z tradičních nákupních center odhadnuty na 6,50 %, zatímco u specializovaných maloobchodních projektů se očekává výnos kolem 7 %.

Jedním z nejdynamičtěji vyvíjejících se regionů jsou pobaltské země, na jejichž území došlo v roce 2024 k meziročnímu nárůstu o více než 150 % v objemu realizovaných investic. I přes tato na první pohled impozantní čísla ovšem celkový objem zrealizovaných transakcí činil v tomto regionu jen necelou 1 miliardu eur³⁴

Trh kancelářských prostor v České republice

Trh kancelářských prostor v České republice zažil v roce 2024 relativní útlum. Z celkového objemu investic do komerčních nemovitostí (4,95 mld. CZK) směřovalo méně než 20 %. Tato situace se odráží na rostoucím yieldu v tomto odvětví, které jako jediné vykazovalo na území ČR nárůst yieldu.

Data za druhý kvartál 2025 vykazují lehký nárůst podílu transakcí s kancelářskými budovami kdy od počátku roku bylo zobchodováno necelých 500 mil. eur, přičemž tato hodnota tvoří asi 23 % realizovaných investic u nás³⁵.

Trh kancelářských prostor v Praze

Na konci 4. kvartálu se celková kancelářská plocha zvýšila na 3,96 mil. m². Byl dokončen pouze 1 kancelářský projekt, kterým byl 100 Yards v Praze 1. Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch se snížil na 290,7 tis. m² a míra neobsazenosti kancelářských prostor na trhu se oproti předchozímu období snížila o 70 bazických bodů na 7,35 %. Nejvyšší dosažitelné nájemné se v posledním čtvrtletí mírně zvýšilo na 28,50–29,50 EUR/m²/měsíc. Ve vnitřním městě zůstalo nájemné beze změny. Rostoucí trend bude pokračovat z důvodu přetlaku poptávky po špičkových kancelářích v top lokalitách v centru. Díky plánované minimální nové výstavbě v letech 2025 a 2026 se předpokládá pokles neobsazenosti. Nájemné by se v centrálních lokalitách mělo mírně zvyšovat³⁶.

K polovině roku 2025 vzrostla pronajímatelná plocha v Praze na 3,98 mil. m². Dále klesala neobsazenost, a to k hodnotě 6,6 %. Absolutně nejnižší podíl prázdných prostor je na Praze 2 (2 %), na opačném konci spektra se nachází Praha 3 (13,2 %). Klesající neobsazenost podpořila růst nejvyššího dosažitelného nájemného, jež pokořilo hranici 30 eur/m²/měsíc. Ve výstavbě se aktuálně

³⁴ CBRE – CEE Investment volumes, [online], dostupné z: <https://www.cbre.ro/insights/figures/cee-real-estate-investment-volumes-q4-2024>

³⁵ Cushman&Wakefield Investment Marketbeat, [online], dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_investment_2025_q2-en.pdf?rev=36e313748ac54459ae3c6de6502dd37a

³⁶ Cushman&Wakefield Prague office Marketbeat, [online], dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

nachází dalších 212 tis. metrů čtverečních prostor³⁷.

Trh kancelářských prostor v Brně

V Brně bylo za druhé pololetí roku 2024 doručeno na trh asi 1 500 m² kancelářských ploch v projektu Nová Zbrojovka. Ve výstavbě je aktuálně 81 900 metrů čtverečních ploch. Brno má ve srovnání s Pražským trhem téměř dvojnásobnou míru neobsazenosti (12,7 %) a meziročně se tato úroveň prakticky nezměnila. Tržní nájemné v nových prostorách dosahuje 17 eur na metr čtvereční^{38,39}.

Trh kancelářských prostor v Ostravě

V Ostravě byl na konci čtvrtého čtvrtletí 2024 dokončen projekt Inkubátor Ostravica, jenž rozšířil celkový trh o 6 800 m². Jinak není ve výstavbě žádný nový projekt. Neobsazenost meziročně vzrostla až na 11,6 %, což vedlo k nezměněné hladině nájemného mezi 14 -14,5 eur na m²⁴⁰.

Trh kancelářských prostor na Slovensku

Bratislavský trh kancelářských prostor nezaznamenal od počátku roku 2025 žádnou novou dokončenou budovu. Ve výstavbě se ale nachází více než 40 000 m² prostor, které se na na trh umísťují za 6% yield. Nájemné v kancelářských budovách činí až 20,5 EUR/m²/měsíc, což je o 8 %% více než o rok dříve. I přes poměrně vysokou neobsazenost, která se stále pohybuje nad 14 % a má rostoucí trend, se tak daří vlastníkům nemovitostí indexovat nájem nad úrovní růstu cen v ekonomice.

Aktuální nájemní aktivita se ovšem soustředí ve větší míře na obnovy stávajících smluv, pouze menší podíl tvoří zcela noví nájemci. Ty se majitelé snaží nalákat na již standardní odpuštění jednoho měsíčního nájemného za každý rok kontraktu, nově ale poskytují kontribuce, které v průměru pokryjí téměř celý náklad na fit-out (úprava prostor dle požadavků nájemce) a dovybavení.⁴¹

Trh kancelářských prostor v Polsku

Celková pronajímatelná kancelářská plocha v Polsku přesáhla ke konci Q2 2025 hranici 13 milionů m², což představuje meziroční nárůst zhruba o 1 %. Protože bylo během sledovaného období dokončeno jen velmi málo nových projektů (např. CD Projekt office building ve Varšavě o velikosti 5 600 m² a Dymka 188 v Poznani s 2 400 m²), objem nově dodaných prostor na trh zůstává výrazně nižší než v předchozích letech.

Tento pokles výstavby je patrný zejména ve Varšavě, kde se roční objem nově budovaných ploch snížil z přibližně 750 000 m² v roce 2020 na pouhých 250 000 m² v roce 2023, což potvrzuje pokračující útlum developerské aktivity v tomto segmentu. Aktuálně se od počátku roku dokončily dva projekty o souhrnné pronajímatelné ploše 75 800 m².

Polský kancelářský trh zůstává silně regionálně diverzifikovaný. Největší objem transakcí byl ke konci Q2 2025 zaznamenán ve Varšavě (take-up: 301 500 m²), dále v Krakově (172 tism²) a Vratislavi (80 800 m²).

Míra neobsazenosti se v jednotlivých městech výrazně liší – nejnižší byla zaznamenána v Štětíně (7,3 %), zatímco nejvyšší zůstává v Lodži (21,6 %) a Katovicích (22,7 %). Celorepublikový průměr se

³⁷ Cushman&Wakefield Prague Office Marketbeat, [online], dostupné z: https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf?rev=d34810eda8ac4ee4acedda0a099f4d11

³⁸ Brno and Ostrava Market overview, [online], dostupné z: <https://eurobuildcee.com/en/news/33780-brno-and-ostava-market-overview>

³⁹ Brno Office Market figures, [online], dostupné z: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/brno-office-figures-h2-2024>

⁴⁰ CBRE Ostrava Office Market, [online], dostupné z: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostava-office-figures-h2-2024>

⁴¹ Bratislava Office market Q2 2025, [online], https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/en-svk_office_marketbeat_2025-q2_.pdf?rev=131c71e5696d477b85d4e0062dc3f7fb-w

pohybuje kolem 14,2 % a vykazuje pozvolný pokles⁴².

Trh maloobchodních prostor v České republice

V posledním čtvrtletí 2024 začala rekonstrukce pražské Kotvy (14,9 tis. m²) a výstavba nového projektu Dornych v Brně (26,5 tis. m²). Dokončení obou projektů je plánováno na rok 2027. Kromě toho probíhá výstavba dalších 4 projektů v rámci nákupních center, přičemž plocha ve výstavbě dosahuje hodnoty 78 300 m².

Nájmy v prvotřídních obchodních centrech i na hlavních nákupních ulicích v Praze byly na úrovni 142 EUR/m²/měsíc, respektive 235 EUR/m²/měsíc. V retail parcích došlo k nárůstu na 15,00 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší koncentrace nákupních parků je ve Středočeském kraji, Olomoucký kraj pak vede v počtu obchodních ploch na 1 tis. obyvatel.

V roce 2024 zaznamenal český maloobchodní trh zlepšení výkonnosti, přičemž obraty obchodních center i po zohlednění inflace výrazně vzrostly. Podle Českého statistického úřadu vzrostly maloobchodní tržby reálně meziročně o 4,6 %. Maloobchodní nemovitosti měly největší podíl (33 %) na celkovém ročním objemu investic. Česká republika byla nejvíce vyhledávanou lokalitou v regionu CEE pro expanzi světových značek.

Na český trh tak v uplynulém roce vstoupilo rekordní množství značek (51), nejznámější z nich byly např. Parfums Christian Dior, Le Labo, Balmain Hair Couture. V segmentu potravin a nápojů se objevily mimo jiné značky Five Guys a The Box Donut. Tento trend bude pravděpodobně pokračovat, což podtrhuje rostoucí atraktivitu země jako živého trhu se silnou agregátní poptávkou. V roce 2025 se neočekává zahájení výstavby nových nákupních center. Bude docházet k rozšiřování stávajících OC a vzniku pouze menších retail parků. Pro rok 2026 plánují developéři přidat na maloobchodní trh 45 retailových ploch o celkové ploše přes 220 tis. m²

Druhý kvartál roku 2025 znamenal kontinuální evoluci nastavených pocovidových trendů. Opět byl evidován pokles transakčních yieldů, a to na hodnotu 4,25 %. V tomto čísle je také reflektován momentální nedostatek subjektů na sale side transakcí.

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

Trh maloobchodních prostor byl jedním z nejvíce zasažených segmentů realitního trhu virem COVID-19, a to zejména u takzvaných „prime“ lokalit, tj. v neprestížnějších obchodních čtvrtích hlavních měst. Tyto lokality jsou charakteristické vysokým počtem turistů a obchodů s luxusním zbožím. Opatření vlád měly značný dopad na turismus a fungování obchodů, z čehož plyne právě pro tyto typy nemovitostí riziko spočívající v nájemnících požadujících například výrazně slevy z nájmu. Výrazný dlouhodobý dopad COVID-19 na tento segment retailu očekává například i poradenská firma CBRE. Společnost Cushman & Wakefield pak dotváří obraz o situaci „prime“ lokalit, když v obchodních centrech umístěných v těchto místech prezentuje stagnaci nájemného.⁴³

I když činnost Skupiny je významně koncentrována v oblasti maloobchodních realit, Emitent neočekává významný dopad těchto skutečností na jeho fungování. Důvodem je, že Skupina se zaměřuje hlavně na maloobchodní parky a obchodní centra mimo zmíněných „prime“ lokalit. Ty nabízejí v porovnání s těmito „prime“ lokalitami vyšší úroveň výnosnosti, jsou mimo vyhledávané turistické oblasti a spíše než obchody s luxusním zbožím, se skládají z velké části z obchodů se zbožím denní spotřeby a oblečením. Toto portfolio nájemníků znamená, že ani další případná krátkodobá omezení vlády spočívající v zavření některých obchodů a provozoven nezasahuje většinu portfolia Emitenta. Je to i díky tomu, že právě segment základního zboží jako potravin, drogerií a lékáren tvoří významnou část celého portfolia. Zvýšeným rizikem v souvislosti s uzavřením obchodů je uplatnění slev na nájmy. Toto riziko je ale minimalizováno právní úpravou i opatřeními vlády.

⁴² Poland office marketbeat Q2 2025, [online]. dostupné z: <https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/marketbeat-office-poland-q2-2025-en.pdf?rev=071f274859dd48e6912187e2309653a9>

⁴³ Retail MarketBeat, [online]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights>

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

Trh maloobchodních prostor na Slovensku

Slovenský maloobchodní trh dosáhl v druhém čtvrtletí 2025 celkové plochy 2,3 mil. m². Prime rent v nákupních centrech klesl na 65 EUR/m²/měsíc a prime rent retail parčíků dosahoval 12 EUR/m²/měsíc. Prime yield obchodních center zůstal beze změny na 6,5 % a u retailových parků naopak klesl o 15 bazických bodů na 6,75 %. Ve druhém čtvrtletí roku 2025 došlo k otevření 3 nových retail parků o celkové ploše 10,7 tis. m². Na trh také již o kvartál dříve oficiálně vstoupil polský řetězec Biedronka⁴⁴.

Trh maloobchodních prostor v Polsku

Podle Oxford Economics poroste HDP v Polsku v letech 2021-2025 pravděpodobně v průměru o 3,5 % ročně, což je mnohem více než v celé EU a eurozóně (2,8 %).⁴⁵ Tento růst je do značné míry tažen poptávkově, neboť polské domácnosti rychle zvyšují svou ekonomickou úroveň a s tím i objem spotřeby.

Míra neobsazenosti obchodních center působících v hlavních polských aglomeracích na konci 2Q 2025 činila přibližně 3,2 %. Tato čísla ukazují na postcovidové zotavení většiny nájemního mixu, ale také silnou pozici maloobchodníků danou vysokou poptávkou.

Aktuální tempo výstavby, které činí více než 90 000 m², bude podle odhadů dostačovat k saturaci polského trhu před rokem 2027, po kterém se tempo nové výstavby dramaticky zpomalí. Zpomalilo také tempo investic do maloobchodních nemovitostí. Ve druhém kvartále roku 2025 investoři umístili do těchto aktiv asi 320 mil. eur, tedy více než 35 % pod pětiletým průměrem.

Na polský maloobchodní trh vstoupilo 26 nových značek, což je srovnatelné s rokem 2023, kdy debutovalo na polském trhu 30 značek. Mezi tyto značky patří například Bvlgari, GAP, Tissot nebo Uniqlo. Je důležité zmínit, že v roce 2024 bylo otevřeno 530 tis. m² nových retailových ploch, což je nejvyšší roční přírůstek od roku 2015. Celková pronajímatelná plocha ke konci 2Q 2025 činí již více než 16,9 mil. m², přičemž asi 63 % z tohoto objemu tvoří obchodní centra. Průměrná penetrace nájemními plochami v Polsku činí 273 m², což je srovnatelná hodnota s českým maloobchodem.

Trh průmyslových nemovitostí

Trh průmyslových nemovitostí v České republice

Trh industriálních nemovitostí se proměňuje a čelí novým výzvám, jako je nedostatek vhodných prostor pro průmyslové nemovitosti či nedostatek pracovní síly. Logistický trh v posledních několika letech výrazně ovlivňuje změna chování spotřebitelů. Moderní technologie dovolují čím dál více nákupů přesunout do digitálního světa, z čehož profitují úspěšní hráči na poli e-commerce jako Alza nebo Mall, jejichž tržní podíl byl před deseti lety výrazně minoritní. Změna chování spotřebitele vedla a vede ke zvýšené poptávce nájemců po skladových prostorech. Společnosti napojené na tento segment hledají plochy, kde mohou své zboží uskladnit a následně efektivně vyslat k zákazníkovi. Jedná se o společnosti, jak lokálního, tak i mezinárodního charakteru. Další expanzi retailových řetězců v České republice potažmo jejich „internetový byznys“ brzdí nedostatek volných skladovacích ploch. V posledních letech klesla neobsazenost industriálních a logistických ploch na trhu pod 5 % přičemž za zdravou neobsazenost by se daly považovat hodnoty mezi 5 a 10 %. Ve třetím čtvrtletí roku 2022 byla neobsazenost pouze 1 %, jedná se o rekordně nízkou hodnotu nejen v kontextu české historie, ale také celého středoevropského prostoru.

⁴⁴ Slovakia MarketBeat Q2 2025, [online]. Dostupné z https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/en-svk_retail_marketbeat_2025-q2_.pdf?rev=26f62ee5a3bc4457bee7166d6a0dec9b

⁴⁵ Retail Market in Poland - October 2021 [online]. JLL [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/retail-market-in-poland>

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

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu ve 2 čtvrtletí roku 2025. dosáhla 12,7 mil. m². Na trh bylo během tohoto kvartálu dodáno 131,6 tis. m², přičemž objem byl rozložen napříč 7 průmyslovými projekty. Celková plocha ve výstavbě 1,1 mil. m². Z tohoto objemu je více než 20 % budováno v Praze a Středočeském kraji. Neobsazenost meziročně vzrostla, a to na hodnotu 4 %. Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí zůstalo na stabilní úrovni 7,00–7,50 EUR/m²/měsíc. Mimo Prahu zůstalo nájemné také na stejné úrovni, a sice v rozpětí 5,7 – 6,5 EUR/m²/měsíc.

S ohledem na výše uvedené očekává Skupina i v roce 2025 vysoký investiční potenciál tohoto tržního segmentu. S odkazem na odhady poradenských společností ovšem lze očekávat uvolnění apreciačních tlaků, přičemž signály lze pozorovat již nyní. Jsou jimi zejména stagnující nájemné, rostoucí neobsazenost a stále vysoký počet projektů ve výstavbě, které ovšem ve větší míře nejsou zcela předpronajaty.

Trh průmyslových nemovitostí na Slovensku

Ve 4. čtvrtletí roku 2024 dosáhly pronájmy celkem 205 tis. m², z toho realizovaná poptávka byla 120 tis. m². Ke konci roku bylo dokončeno přes 65 tis. m² nových ploch s optimistickým výhledem, přičemž více než 320 tis. m² bylo ve výstavbě s plánovaným dokončením v roce 2025. Nejvíce aktivní byl e-commerce sektor (34 %), následovaný automobilovým průmyslem (27 %) a maloobchodem (19 %). Míra neobsazenosti vzrostla o 41 bazických bodů na 5,18 %. Hlavní nájem vzrostly meziročně o 1 % a dosáhly 5,80 EUR/m²/měsíc, zatímco průměrné nájem mírně klesly na 4,85 EUR/m²/měsíc⁴⁶. Investičně nejaktivnějším regionem je v současnosti bratislavský kraj, kde je také největší objem projektů ve výstavbě (131 tis. metrů čtverečních). Největší neobsazenost je v prešovském kraji (7,1 %), naopak nejmenší podíl neobsazených prostor vykazuje region košický (pouze 0,3 %).

Druhé čtvrtletí roku 2025 bylo v duchu pokračujícího ochlazení nájemní aktivity. Pronajato bylo sice 103 tis. m² tedy mezikvartálně více oproti 62 800 m², avšak také rostla neobsazenost, a to na hodnotu 6,15, % s tím, že majitelé nemovitostí byli nuceni přistoupit k větší míře pobídek. Mimo cenové incentivy, které se promítly do poklesu nájmu na hodnotu 5,5 eur/m²/měsíc z hodnoty 5,6 eur/m²/měsíc v Q1 2025, vlastníci prostor nabízejí i 1 měsíc 100% slevy z nájemného za každý podepsaný rok kontraktu⁴⁷.

Trh průmyslových nemovitostí v Polsku

V pandemických letech 2021-2023 byla zbudována třetina všech stojících industriálních ploch v Polsku. Největší podíl na nájemní aktivitě má logistika (20 % - nižší než průměr 30-40 %), následovaná výrobními podniky a segmentem e-commerce. Zde se opět projevuje trend, jenž vznikl jako nouze daná pandemií COVID-19, která vyvolala potřebu firem zkrátit dodavatelské a výrobní řetězce, načež přesunula část výroby zpět do Evropy (nearshoring). Tento trend bude patrně ještě nějaký čas pokračovat a připravuje se na to i polský trh, který aktuálně v různé fázi rozestavěnosti chystá dalších 1,47 mil. m² logistických a výrobních ploch. Ke konci 2. čtvrtletí 2025 činila spekulativní výstavba asi 41 %, tedy nejvyšší hodnotu od druhé poloviny roku 2020, avšak oproti minulému čtvrtletí tato hodnota již dále neklesá. Celkem je na polském trhu 36,031 mil. m² moderních industriálních a logistických ploch. I přes vysokou poptávku po tomto typu nemovitostí zůstává již po delší čas míra neobsazenosti na relativně vyšších hodnotách. Ke konci druhého čtvrtletí bylo připravených k pronájmu 8,2 % prostor.

⁴⁶ Slovakia industrial & Logistics Market figures Q4 2024, [online], dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/figures/slovak-industrial-logistics-figures-q4-2024>

⁴⁷ Slovakia Industrial Data Q1 2025, [online], dostupné z: https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-marketbeat_2025-q2_.pdf?rev=9e9e7db218f848b386c6691a3771163f

Nájemné je stabilní, avšak vykazuje značný rozptyl. V závislosti na regionu činí nájemné 4,4-8,25 eur na metr čtvereční měsíčně, v případě SBU (Small business units) a městské logistiky je nájemné vyšší, od 4 po 8,25 eur.⁴⁸

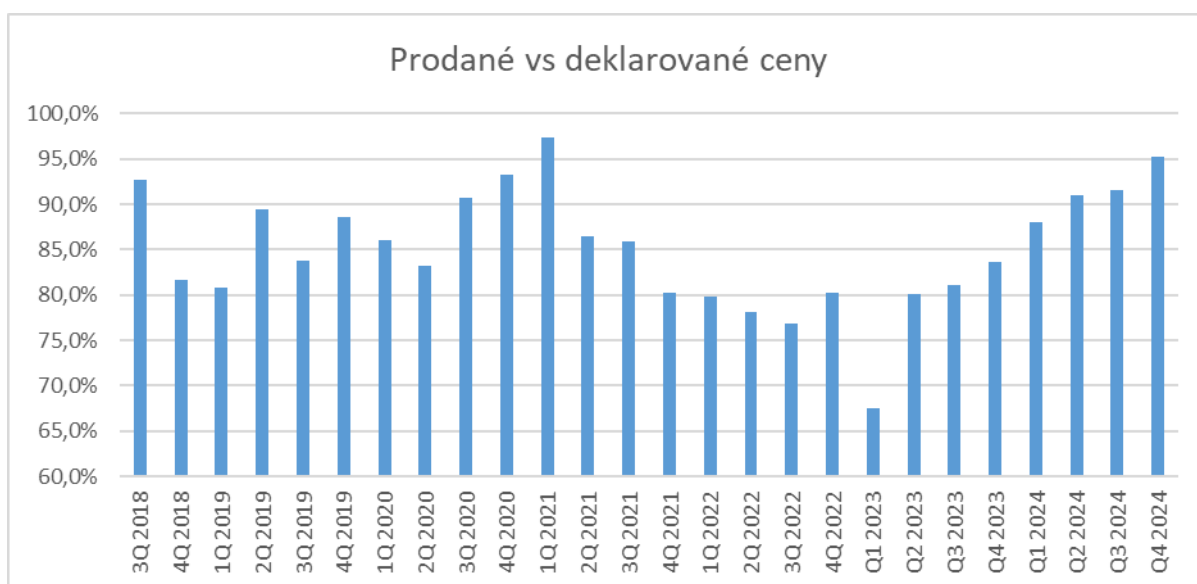
Průmyslová a logistická zařízení se v poslední době mění, pokud jde o design a dostupné vybavení. Stále více developerů zavádí nový výškový standard 12 m. Vysoká úroveň automatizace skladů a inovativní technologická řešení, která zvyšují efektivitu a optimalizují všechny procesy, jsou přednosti, jejichž význam stále roste. Developeri věnují zvýšenou pozornost ekologickým řešením ve svých budovách, což vede k tomu, že se celý trh stává šetrnějším k životnímu prostředí⁴⁹.

Trh rezidenční výstavby

Rok 2024 byl na rezidenčním trhu spjat s obnovením předcovidové dynamiky, a to i v prostředí pokrízové přísné monetární politiky, která by měla svým nastavením investiční aktivitu domácností spíše tlumit.

Oživení trhu je patrné napříč typy nemovitostí. Zatímco v období Q2 2023 nabídli developeri k prodeji 5 758 bytových jednotek, ve stejném období roku 2024 činil objem nových bytů k prodeji 7 182 jednotek a ve čtvrtém kvartále 2024 uvedly developeri k prodeji 4 824 bytů⁵⁰. Celkový průměrný počet realizovaných transakcí v projektech dosáhl za rok 2024 22 083 jednotek, tedy o 3 % více než o rok dříve.

Graf: Transakční cena v developerských projektech jako % z nabídkové ceny v Praze a krajských městech⁵¹



Rozdíl mezi nabídkovou a transakční cenou se zmenšil na 5 %, tedy na hodnoty blízké roku 2021, období nízkých sazeb a vysoké investiční aktivity. Aktuálně tedy v ČR není silného předpokladu, který by naznačoval zpomalení cenové dynamiky, nebo snad přímo pokles cen rezidenčních nemovitostí.

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

S omezeným přístupem k vlastnickému bydlení však rostou ceny bydlení nájemního. K tomuto faktu

⁴⁸ Poland industrial MarketBeat Q1, [online], dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-market-beat> a dále pak https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/poland_marketbeat_industrial_2025_q2_en.pdf?rev=df14935932004d2ab34c35f07a179d8d

⁴⁹ Poland Industrial MarketBeat, [online], dostupné z: https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q1/emea/poland_marketbeat-industrial_q1-2024.pdf?rev=96bfb75dd4ff4bba8d094aa238ddb44

⁵⁰ Deloitte develop index, online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

⁵¹ Deloitte Real Index [online], dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

bezpochyby přispěla i dodatečná poptávka tvořená uprchlíky z Ukrajiny, která minimálně dočasně vytváří skupinu, která vlastnické bydlení nemá motivaci vyhledávat a s nájemným jí pomáhají vládní programy.

Ostatní nemovitostní trhy

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

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

6.9.3 Trendy na trhu telekomunikací

Obecně

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

Mobilní sítě tvoří páteř digitální ekonomiky, umožňují přístup k datům kdekoliv a kdykoliv, podporují vzdálenou práci, rozvoj zdravotnictví (e-health), vzdělávání a průmyslovou automatizaci. Evropská komise ve svém akčním plánu „5G pro Evropu“ si vytyčila cíl zajistit veřejnou dostupnost 5G ve všech urbanizovaných oblastech a na klíčových dopravních trasách již v roce 2025⁵². Rychlý růst datové spotřeby navíc otevírá nové obchodní a technologické příležitosti pro Emitenta, přičemž pasivní infrastruktura a spektrum představují nejcenější aktiva, jejichž strategické využití je klíčem k udržitelnému rozvoji.

Současné investice do mobilních datových sítí jsou poháněny výraznou změnou v chování zákazníků a rostoucí poptávkou po vyšším objemu dat a rychlejší odezvě sítě (latenci).

Celkový datový přenos	2023	2024	Předpověď 2030	CAGR ^[5] 2024–2030	Jednotka
Mobilní data	106	124	303	16%	EB/měsíc
• Chytré telefony	104	122	297	16%	EB/měsíc
• PC a routery	0.9	1.1	2.7	15%	EB/měsíc
• Tablety	0.9	1.0	3.3	21%	EB/měsíc
Pevný bezdrátový přístup	30	42	170	26%	EB/měsíc
Celkový mobilní přenos	137	166	473	19%	EB/měsíc

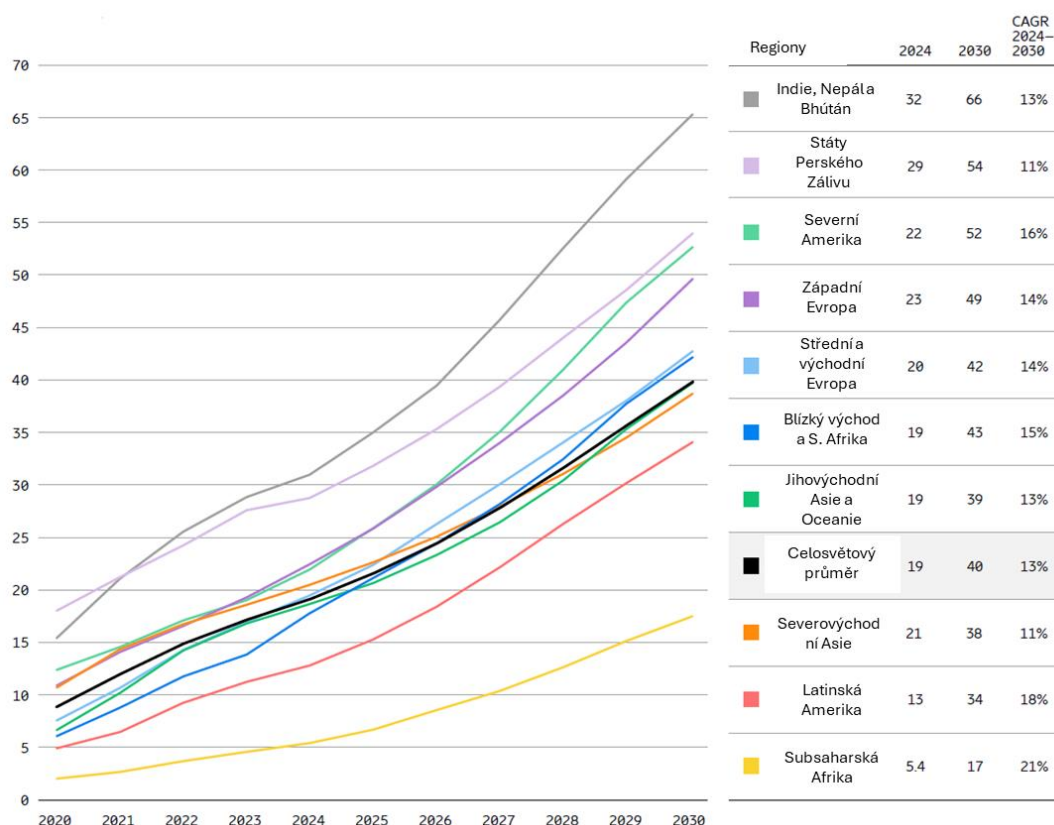
Technologická společnost Ericsson předpokládá celosvětový měsíční objem přenesených mobilních dat v roce 2030 ve výši 473 EB (exabajtů). Podle oficiálního Ericsson Mobility Reportu z listopadu 2024 znamená CAGR 19 % u mobilních dat přibližně trojnásobný nárůst objemu přenesených dat v mobilních sítích mezi roky 2024 a 2030⁵³.

⁵² Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions: "5G for Europe: An Action Plan" - COM(2016)588. Evropská komise [online]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/newsroom/dae/document.cfm?doc_id=17131

⁵³ Ericsson Mobility Report (November 2024): <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/key-figures-ericsson.com>

5G připojení	2023	2024	Předpověď 2030	CAGR ^[3] 2024–2030	Jednotka
Severní Amerika	257	316	440	6%	million
Latinská Amerika	33	63	480	N/A	million
Západní Evropa	143	226	520	15%	million
Střední a východní Evropa	14	27	330	N/A	million
Severovýchodní Asie	914	1,158	2,020	10%	million
Čína	779	986	1,670	9%	million
Jihovýchodní Asie a Oceánie	61	112	680	N/A	million
Indie, Nepál a Bhútán	135	272	970	N/A	million
Blízký východ a Severní Afrika	36	70	500	N/A	million

Na základě zprávy Ericsson Mobility Report (2024/2025) je nárůst mobilní spotřeby dat poháněn především explozí videoobsahu. Video nyní představuje přibližně 74 % veškerého mobilního provozu, tedy trojnásobek ostatních typů dat dohromady. Celosvětově se měsíční mobilní datový provoz blíží 157 EB, což odpovídá miliardám hodin streamovaného obsahu na mobilech posledních generací. Tyto trendy vedou k urgentnímu rozvoji sítí 5G a přechodu k 5G Stand-Alone sítím, eventuálně a postupně k 6G, s cílem zabezpečit nízkou latenci, vysokou propustnost a adaptabilitu na AR/VR a nové budoucí typy služeb.



Graf: Výhled nárůstu dat v jednotlivých regionech pro typického uživatele chytrého telefonu je dramatický. Je ovlivněn především konzumací video obsahu.

V České republice sleduje objem přenesených dat v mobilních sítích Český telekomunikační úřad (ČTÚ). Objem mobilních dat i průměrná spotřeba na uživatele dlouhodobě strmě rostou. Zatímco v roce 2019 činil celkový objem mobilních dat 314 PB, v roce 2022 již dosáhl odhadovaných 926 PB, a podle nejnovějších dat za rok 2023 vzrostl dále na 1,35 EB (tedy 1 350 PB), což představuje meziroční nárůst o 43 %.

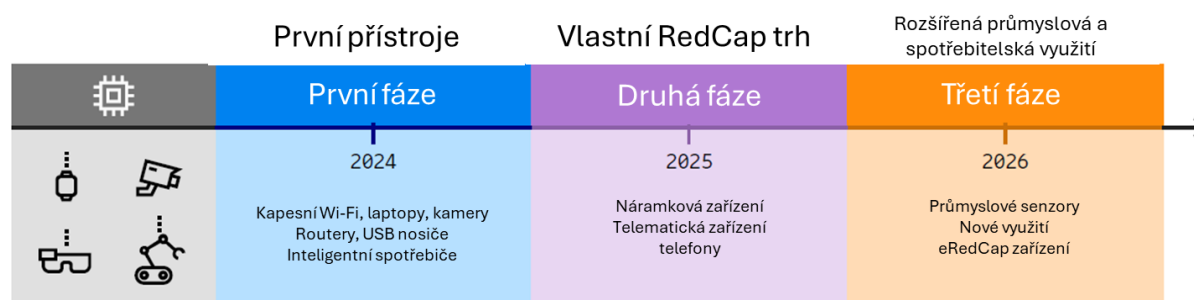
Rovněž průměrná měsíční spotřeba dat na jednu SIM kartu využívající mobilní přístup k internetu významně narůstá.

- V roce 2022 činila tato hodnota **7 GB/měsíc**
- V roce 2023 již dosáhla **9,8 GB/měsíc**

Tento vývoj dokládá více než **18% anualizovaný růst** a odpovídá dlouhodobému trendu rostoucí poptávky po datově náročných službách, jako jsou videostreaming, aplikace pro vzdálenou práci a cloudové služby.

Rostoucí spotřeba datových toků je způsobena posunem ve spotřebitelském chování. Koncoví spotřebitelé se stále více přiklání k přenosu informací pomocí videa, přičemž aplikují stále vyšší nároky na jeho kvalitu. Konzumace videa např. formou video-on-demand a streamingu, zastupuje nejvyšší podíl na mobilním datovém toku⁵⁴.

Předpokládanými podpůrnými vlivy dalšího růstu mobilního datového toku především technologie na principu internet-of-things (IoT) nebo rozšířená realita. IoT, RedCap neboli komunikace předmětů běžného využití s člověkem, ale především mezi samotnými zařízeními (machine-to-machine, M2M), je dynamicky se rozvíjející trend v oblasti IT, u kterého jsou největší předpoklady pro růst datových toků v oblastech autonomního pohybu vozidel či nositelné elektroniky. Nezanedbatelný potenciál je v novém systému RedCap, který představuje nové možnosti pro zařízení s nižšími nároky na výkon, spotřebu a cenu, ale stále využívající výhod 5G.



Obrázek: Plánovaný vývoj zařízení RedCap na bázi 5G podle společnosti Ericsson.

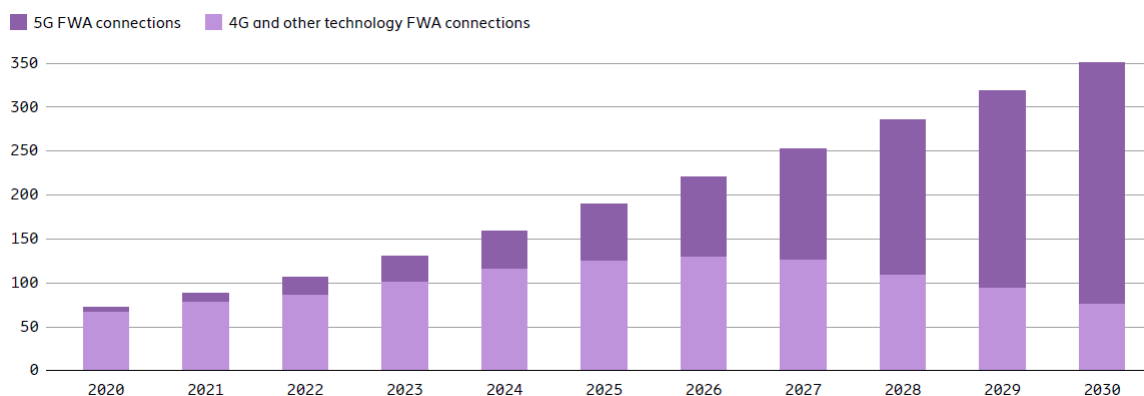
Jak je vidět z grafu plánovaného vývoje FWA služeb⁵⁵, služby typu Fixed Wireless Access (FWA), neboli služby pevného bezdrátového přístupu budou mít i nadále zásadní dopad na potřebu rozvoje mobilních sítí – jak z hlediska budování nového pokrytí, tak i navyšování kapacity stávajících mobilních sítí co vytváří další potenciál růstu pro Eminentu.

FWA je bezdrátová širokopásmová technologie, která umožňuje poskytovat vysokorychlostní internetové připojení pomocí mobilní sítě (např. 4G, 5G) přímo do domácností či firem bez nutnosti kabelového připojení.

Na základě uvedeného předpokladu poroste podíl FWA služeb na celkovém mobilním provozu z přibližně 24 % v roce 2024 až na 36 % v roce 2030. Tento trend je dán rostoucí poptávkou po kapacitním připojení v domácnostech, nárůstem práce z domova a rychlou adopcí 5G technologií, které FWA umožňují poskytovat kvalitní vysokorychlostní připojení.

⁵⁴ ČTÚ report 2023: ctu.gov.cz

⁵⁵ Ericsson mobility report November 2024: <https://www.ericsson.com/4adb7e/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2024/ericsson-mobility-report-november-2024.pdf>

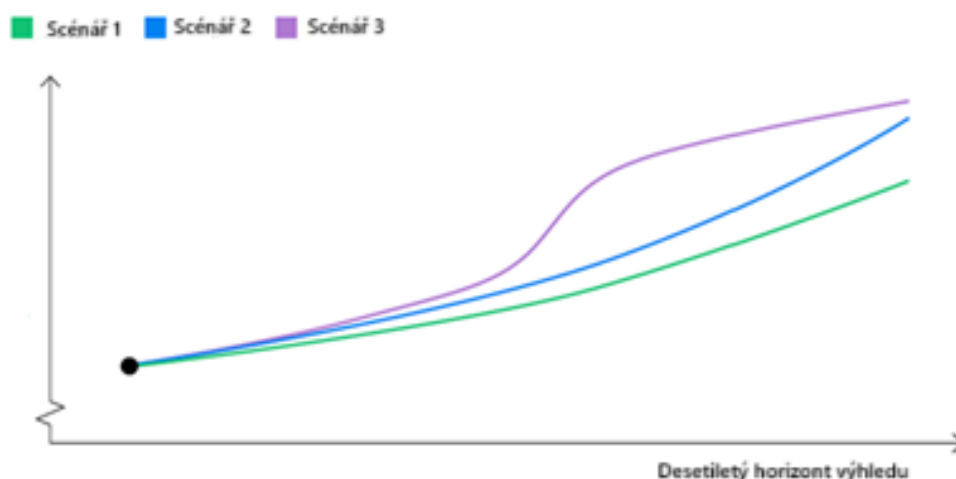


Graf: Předpokládaný vývoj FWA služeb s využitím mobilních sítí.

Poznámka: Tmavě fialová část grafu značí podíl 5G pevného bezdrátového připojení, světle fialová značí podíl starších technologií.

Na základě Deloitte reportu z roku 2025⁵⁶ je zřejmé, že budoucnost telekomunikací bude výrazně ovlivněna dramatickým navýšením spotřeby dat v mobilních sítích, masivním rozšířením M2M a IoT zařízení a rychlým nástupem služeb využívajících umělou inteligenci. To vše zásadně urychluje růst celého odvětví. Mobilní operátoři se připravují na exponenciální nárůst datového provozu v sítích 5G a budoucích generací, zejména s ohledem na připojená zařízení – od autonomních vozidel po průmyslové senzory – kde je klíčové zajistit nízkou latenci, vysokou propustnost a maximální spolehlivost. **Deloitte zdůrazňuje, že telekomunikační infrastruktura se stává klíčovým aktivem: specializovaný hardware a sítě umožňují provoz AI systémů, automatizaci a prediktivní údržbu v reálném čase.**

IoT ekosystém se rychle rozvíjí díky nízkonákladovým, energeticky úsporným sítím a nástupu Edge computing (MEC), který přináší výpočetní výkon blíže ke zdrojům dat a tím výrazně zkracuje reakční dobu a snižuje zátěž datových center. Umělá inteligence, včetně menších a účelově zaměřených AI modelů, dále rozšiřuje možnosti lokální automatizace v průmyslu, zdravotnictví či logistice. Významnou roli přitom hraje také bezpečnost – systémy řízení a ověřování datových výměn mezi zařízeními se stávají intuitivnějšími, čitelnějšími a snadněji ovladatelnými pro člověka, čímž usnadňují nasazení ve větším měřítku.



Graf: Nárůst mobilního provozu ovlivňovaný používáním nástrojů umělé inteligence.

Tak jak ukazuje studie Ericsson Mobility Report (listopad 2024)⁵⁷, která prezentuje tři možné scénáře vývoje mobilního datového provozu v nadcházejících deseti letech v grafu, nezanedbatelnou úlohu v

⁵⁶ Deloitte Technology trends 2025: https://www2.deloitte.com/content/dam/insights/articles/us187540_tech-trends-2025/DI_Tech-trends-2025.pdf

⁵⁷ Ericsson Mobility Report: : <https://www.ericsson.com/4adb7e/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2024/ericsson-mobility-report-november-2024.pdf>

nárůstu potřeby mobilních dat hraje využití nástrojů umělé inteligence. Z odhadů společnosti Ericsson je patrné, že AI bude klíčovým faktorem umožňujícím vznik nových aplikací a služeb, čímž výrazně ovlivní objem datového provozu. Současně bude AI využívána i k semantické kompresi dat přímo v koncových zařízeních. Tyto trendy zásadně ovlivní další rozvoj mobilních sítí a podtrhují rostoucí význam aktivit Eminentu v tomto prostředí.

Z pohledu Eminentu, se telekomunikace přesouvají z role poskytovatele konektivity do pozice platformy pro pokročilé IoT a AI služby. Tyto platformy generují nové příjmy, rozšiřují možnosti partnerství a posilují strategický význam operátorů v digitální ekonomice. **Telekomunikační sektor se tak stává jedním z hlavních hybatelů digitální transformace s vysokým růstovým potenciálem, založeným na reálné poptávce, technologickém pokroku a širokém praktickém využití.**

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

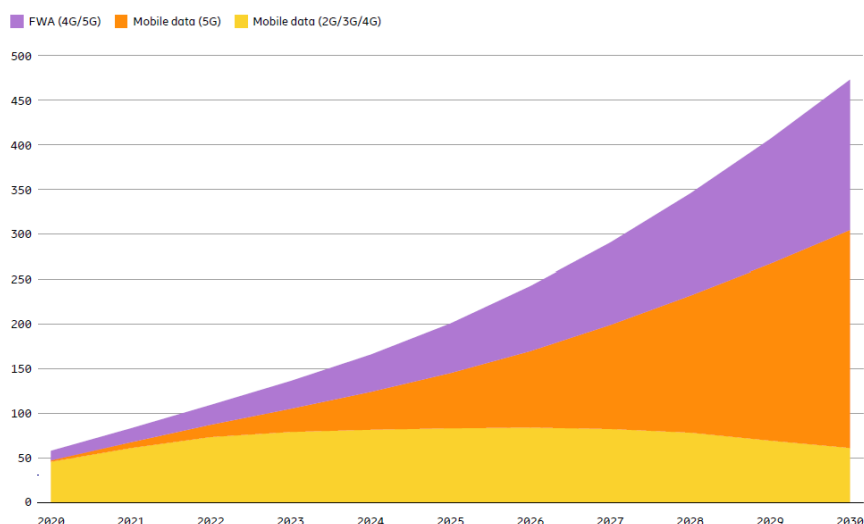
V České republice i ve světě neustále roste poptávka po připojení k internetu. Všechny zmíněné požadavky na kvalitu sítě by měly splnit sítě nové, již páté generace (5G) a plánovaný postupný přechod přes 5G SA až k sítím 6G, které budou hrát klíčovou roli v rozvoji a digitalizaci v období od roku 2030 do roku 2040. Zásadními předpoklady pro funkci těchto sítí je dostatečná kapacita dat k vysílači, např. pomocí optického vlákna. Po přechodu do bezdrátové části jsou podstatné způsoby vysílání (vícecestné šíření) a frekvence. Pro komunikační frekvence platí, že čím vyšší je frekvence, tím vyšší tok informací umožňuje, avšak vyšší frekvence zhoršuje propagaci signálu terénem. Pro vysoké frekvence standardu 5G platí dosah signálu kolem 100-vekmetrů, což klade nároky na značné zahuštění vysílací sítě. Vysoké toky zase kladou nároky na pátevní infrastrukturu. Kombinace těchto vlivů předznamenává významné investice do bezdrátových sítí a tím i významnou podnikatelskou příležitost pro Emitenta.

Podle studií DESI⁵⁸, OOKLA⁵⁹ a Opensignal⁶⁰ by měli mobilní operátoři v roce 2030 dosahovat celoplošného a téměř 100% pokrytí zemí EU systémem 5G SA a měli by zahájit fázi implementace 6G po dokončení vypnutí a modernizace zastaralých systémů 2G a 3G. Podrobnější finanční ukazatele a velmi zajímavý potenciál pro Eminentu jsou zpracovány například v této studii společnosti Market Research Future.

⁵⁸ DESI: https://digital-decade-desi.digital-strategy.ec.europa.eu/datasets/desi/charts/desi-indicators?period=desi_2021&indicator=desi_5gcov&breakdown=total_pophh&unit=pc_hh_all&country=AT,BE,BG,HR,CY,CZ,DK,EE,EU,FI,FR,DE,EL,HU,IE,IT,LV,LT,LU,MT,NL,PL,PT,RO,SK,SI,ES,SE

⁵⁹ OOKLA: <https://www.speedtest.net/ookla-5g-map>

⁶⁰ OPEN SIGNAL 5G coverage reports per country: <https://www.opensignal.com/coverage-maps>



Graf: Výhled vývoje objemu datových toků v rámci jednotlivých generací mobilních sítí ve světě.⁶¹

Poznámka: fialová výšeč = pevné bezdrátové připojení, oranžová výšeč = 5G mobilní datové toky, žlutá výšeč = starší typy přenosu dat

Postupnému rozšiřování 5G sítí a přesunu mobilního datového provozu odpovídají i předpovědi o dalším vývoji technologií všech momentálně používaných generací. Na grafu níže je uvedena předpověď celosvětového objemu mobilních dat rozvrstvená do používaných 2G+3G+4G sítí a nastupujícím 5G sítím. Je zde vidět dynamický nástup 5G sítí, které by se měly v roce 2026 téměř vyrovnat 2G-4G sítím a v následujícím roce je pak výrazně předstihnout.

Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na činnost společností z Telekomunikační divize, a tím i na Emitenta, pozitivní vliv.

Trh výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí v ČR

Přehled trhu mobilní komunikace na území ČR

Majoritu mobilního telekomunikačního trhu v ČR tvoří operátoři a infrastrukturní společnosti CETIN, Vantage Towers a T-Infra kteří jsou vlastníky mobilní infrastruktury v ČR.

Operátoři

O2 Czech Republic a.s. je společnost patřící do investiční skupiny PPF. Je poskytovatelem kompletního spektra TelCo a ICT služeb. Na konci roku 2023 měla přibližně 6 mil. zákazníků mobilních služeb, pevný internet využívalo 900 tis. zákazníků a internetovou televizi 770 tis. zákazníků⁶².

V červnu 2015 se společnost O2 Czech Republic rozdělila na dvě samostatné firmy. Nová společnost, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., přebírá od O2 především telekomunikační infrastrukturu a samotná společnost O2 Czech Republic a.s. poskytuje telekomunikační služby koncovým zákazníkům.

T-Mobile Czech Republic, a.s. je česká telekomunikační společnost provozující stejnojmennou mobilní síť, jejíž vlastníkem je společnost Deutsche Telekom. V současnost obsluhuje společnost více než 6,5 milionů zákazníků⁶³.

Vodafone Czech Republic je od roku 2005 součástí jedné z největších telekomunikačních skupin na světě Vodafone Group. V České republice poskytuje služby více než 4,2 milionu zákazníků.⁶⁴

⁶¹ Mobile data traffic outlook [online]. Dostupné z: <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/dataforecasts/mobile-traffic-forecast>

⁶² PPF Group | O2 Czech Republic: https://www.ppf.eu/en/our-companies/o2-czech?utm_source=chatgpt.com

⁶³ T-mobile O společnosti [online]. Dostupné z <https://www.t-press.cz/cs/tiskove-materialy/tiskove-zpravy-t-mobile/take-v-prvnim-ctvrtleti-t-mobile-roste.html>

⁶⁴ Vodafone Fakta, milníky, ocenění [online]. Dostupné z: <https://www.vodafone.cz/o-vodafone/o-spolecnosti/fakta-milniky-oceneni/> aktualně v roce 2025 Vodafone nezveřejnil data o zákaznících <https://www.mediaguru.cz/clanky/2025/05/vodafone-tv->

V roce 2020 oddělil Vodafone, stejně jako O2, své vysílače do společnosti Vantage Towers, čímž si slibuje zlepšení jejich využití a další monetizaci infrastruktury.⁶⁵ V roce 2022 následoval tuto aktivitu Deutsche Telekom, který ve společnosti T-Mobile CZ vyčlenil přibližně 40 % infrastruktury do společnosti T-Infra⁶⁶.

CETIN

CETIN, celým názvem Česká telekomunikační infrastruktura a.s., je česká telekomunikační společnost, která je součástí investiční skupiny PPF. Vznikla odštěpením od společnosti O2 Czech Republic a.s. v roce 2015. Společnost se stará o fixní přístupovou síť, mobilní přístupovou síť a zároveň mezinárodní telekomunikační služby.

Infrastruktura

V České republice působí trojice plnohodnotných mobilních operátorů – O2, T-Mobile a Vodafone. Mimo tuto trojici operují menšinově virtuální a alternativní operátoři, kteří poskytují základní mobilní a FWA služby.

Počet základnových stanic osazených aktivní technologií v České republice:

- **O2** – ~7 000
- **T-Mobile** – ~7 000
- **Vodafone** – ~5 300

Mobilní sítě O2 a T-Mobile jsou mimo Prahu a Brno z pohledu aktivní technologie sdílené, což indikuje přibližně 3 500 pasivních vysílačů pro každého z této dvojice.

Tento výpočet vychází z interních simulací a údajů získaných z portálu [vportal.ctu.gov.cz](https://portal.ctu.gov.cz).

Každý rok se v České republice postaví přibližně 240 nových vysílačů, tedy zhruba 80 pro každého ze tří výše uvedených operátorů.

Jednotliví mobilní operátoři tyto základnové stanice sdílejí především skrze stožáry vlastněné nezávislými provozovateli míst pro BTS ("towerco") na českém trhu, společnostmi CETIN a Vantage Towers.

Společnosti z Telekomunikační divize, a tedy zprostředkovaně i Emitent, jsou obchodně navázány na výše zmíněné tržní subjekty, kterým primárně poskytují své služby.

Stávajícím trendem na poli výstavby sítí je kromě vytváření samotných systémů, rovněž jejich následná správa, ze které plynou i po dodání softwarového řešení pravidelné příjmy. Telekomunikační divize plánuje v oblasti telekomunikací jak pomocí organického růstu, tak prostřednictvím akvizic nabízet stále komplexnější služby při provádění výstavby i údržby těchto sítí.

V posledních letech spolu s rostoucími nároky na dostupnost internetového připojení rostou také nároky na jeho kvalitu. Kvalitní pokrytí datovými sítěmi v centrech velkých měst, vytváří pocit určitého standardu. Tento standard se velmi rychle mění v momentě, kdy člověk opustí datově velmi vytěžovaná centra. Nároky však přetrvávají, a proto lze očekávat, že s nárůstem významu datového připojení poroste nárok na vyšší počet telekomunikačních vysílačů. Emitent předpokládá, že bude docházet nejen k posilování vysílací technologie, ale také k většímu zahušťování prostředí novými stožáry.

Vláda ČR v návaznosti na obnovení přidělu kmitočtového spektra v pásmech 900 MHz a 1800 MHz změnila přístup k prodloužení licencí: mobilním operátorům O2 a T-Mobile nabídla možnost kompenzovat poplatek za prodloužení spektra prostřednictvím výstavby infrastruktury, kterou pokryjí tzv. „bílá místa“. Podle rozhodnutí ČTÚ z 1. července 2024 musí každý ze dvou operátorů samostatně pokrýt minimálně 200 ZSJ (základních sídelních jednotek), v nichž není mobilní signál, prostřednictvím nových základnových stanic. Dalších nejméně 300 ZSJ mohou operátoři pokrýt sdílením pasivní infrastruktury. Celé opatření je součástí strategie k dosažení pokrytí alespoň 97 % populace v těchto lokalitách do konce roku 2030 a zahrnuje také zlepšení 5G signálu na železničních a cestních

hlasi-630-tisic-zakazniku-potvrdil-nove-kanaly/

⁶⁵ Výroční zpráva Vodafone 2020 – 2021 [online]. s. 5. Dostupné z: https://www.vodafone.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1622/vyrocní_zpráva_2020-2021.pdf

⁶⁶ Czech Republic is next on DT's wireless infra separation list | Premium | TelcoTitans.com:

https://www.telcotitans.com/deutsche-telekomwatch/czech-republic-is-next-on-dts-wireless-infra-separation-list/6035.article?utm_source=chatgpt.com

koridorech ctu.gov.cz+2ctu.gov.cz+2mobilenet.cz+2. Operátoři, dodtečně včetně Vodafone CZ, tak dostali alternativní způsob kompenzace spektra: místo jednorázové finanční platby za prodloužení frekvencí investují do dosažení lepšího pokrytí oblastí, které dosud zůstávaly bez signálu.

Trh výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí ve Slovenské republice

Přehled trhu mobilní komunikace na území Slovenské republiky

Jádro mobilního telekomunikačního trhu ve Slovenské republice tvoří operátoři, kteří jsou vlastníky mobilní infrastruktury ve Slovenské republice, a jeden významný vlastník mobilní telekomunikační infrastruktury.

Mobilní operátoři

Na Slovensku působí od roku 2015 celkem 4 mobilní operátoři.

Orange Slovakia je největší slovenský operátor, na trhu působí od roku 2002. Jeho mateřskou společností je francouzská společnost Orange. V polovině roku 2023 evidoval Orange celkem 2,4 mil. zákazníků mobilních služeb⁶⁷.

Slovak Telekom je na slovenském trhu od roku 1999, mateřskou společností je Deutsche Telekom. Jeho služby využívalo k 30.9.2023 2,5 milionů klientů mobilních služeb⁶⁸.

O2 Slovakia patří stejně jako O2 Czech Republic do investiční skupiny PPF. Na slovenský trh společnost vstoupila v roce 2007 a provozuje přes 2,35 mil. aktivních SIM karet.

Nejmladší slovenský operátor, 4ka, vstoupil na trh v roce 2015. 4ka je obchodní značka slovenské společnosti SWAN. Aktuálně má 4ka 605 tisíc zákazníků⁶⁹⁷⁰.

Struktura vysílačů

Dle interních odhadů Telekomunikační divize je na slovenském trhu aktivních 9,6 tis. BTS, které vlastní jednotliví operátoři, z toho Orange Slovensko vlastní přibližně 2 600 věží, Slovak Telekom 3 300 věží, O2 Slovakia 2 200 věží a SWAN Mobile (4ka) 1 500 věží. Na slovenském trhu dále působí jedna významná společnost Towercom, a.s., vlastníci dalších cca 700 věží. Všichni operátoři provozují vlastní síť, přičemž 4ka (SWAN) využívá i služeb národního roamingu (2G, 4G) sítě Orange Slovensko. Očekává se, že počet BTS a vysílačů poroste s příchodem 5G technologií.

Společnosti z Telekomunikační divize, a tedy zprostředkované i Emitent, jsou obchodně navázány na výše zmíněné tržní subjekty, kterým poskytují své služby.

Trh výstavby a údržby fixních telekomunikačních sítí ve Slovenské republice

Přehled trhu fixních komunikačních sítí na území Slovenské republiky

Provozování datových tras

Na Slovensku funguje 6 společností provozujících páteřní optické sítě. Jedná se o společnosti:

⁶⁷ Orange v prvom polroku 2023: Pokračujúci nárast počtu zákazníkov fixných a konvergentných služieb, nárast výnosov [online]. Dostupné z: <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-v-prvom-polroku-2023-pokracujuci-narast-poctu-zakaznikov-fixnych-a-konvergentnych>

⁶⁸ Slovak Telekom má 682 tisíc zákazníků tv služeb [online]. Dostupné z: <https://www.parabola.cz/zpravicky/37869/slovak-telekom-ma-682-tisic-zakazniku-tv-sluzeb/>

⁶⁹ O spoločnosti, [online]. Dostupné z <https://www.4ka.sk/spolocnost>

⁷⁰ Ako sa darilo slovenským operátorom, [online], dostupné z: <https://touchit.sk/operatori-mobilne-sluzby-pocet-zakaznikov-2022/484237>

1. Energotel (poskytuje služby na infrastruktuře energo distribučních společností)
2. Slovak Telekom
3. Orange Slovensko
4. SWAN
5. Železnice SR
6. FibreNet

Pevné připojení k internetu

Podle Úradu pre reguláciu elektrických komunikácií a poštových služieb je na Slovensku 744 ISP^{71, 72}

Největší telekomunikační operátor v zemi je Slovak Telekom, který vlastní infrastrukturní síť (xDSL⁷³). Slovak Telekom má 862 tis. Zákazníků⁷⁴. Následuje ho Orange Slovensko se 323 tis. zákazníků, který poskytuje připojení pomocí vlastní optické sítě⁷⁵.

Dalšími významnými poskytovateli internetu na Slovensku jsou společnosti UPC Broadband Slovakia, Slovanet, Swan a O2 Slovakia.

Hlavní výhodou technologie optických vláken oproti ostatním technologiím je vyšší přenosová rychlost a životnost, nižší ztrátovost i latence a snížená rizika poškození sítě, či úniku informací. Jsou proto zásadní pro budování výše zmíněných 5G mobilních sítí (připojování BTS) i pro zrychlování pevného internetu. Vzhledem k nárokům na nové sítě a technologickým výhodám představují optické sítě zásadní příležitost pro příslušné společnosti z Telekomunikační divize, které chtějí využít trend zahušťování a zkapacitňování optických sítí. Tento trend hodlá Telekomunikační divize využít pomocí společností, které v dané oblasti podnikají a které jsou součástí Telekomunikační divize.

Zahušťování a zkapacitňování optických sítí představuje pro Telekomunikační divizi významný trend v telekomunikacích na Slovensku, který dle Emitenta povede k organickému růstu tržeb příslušných společností z Telekomunikační divize a představuje příležitost pro další akviziční růst.

Trh výstavby a údržby mobilních telekomunikačních sítí ve Švýcarsku

Mobilní operátoři

Ve Švýcarsku působí tři mobilní operátoři – Swisscom, Sunrise a Salt. Vedle nich na mobilním trhu operují i virtuální operátoři.

Swisscom

Swisscom AG je švýcarská společnost poskytující služby v oblasti telekomunikací a informačních technologií. Kromě Švýcarska působí i v Itálii, a to prostřednictvím dceřiné společnosti Fastweb. Konsolidované tržby za 3Q 2023 dosáhly 206 mld. Kč⁷⁶. Mobilní služby společnosti Swisscom využívalo

⁷¹ Anglická zkratka ISP znamená Internet service provider, tj. poskytovatele internetového připojení.

⁷² Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb. Zoznam ponikov. [online]. Dostupné z: <https://www.teleoff.gov.sk/zoznam-podnikov/>

⁷³ Zkratka xDSL označuje soubor typů technologií, který využívají účastnické telefonní vedení pro vysokorychlostní přenos dat (angl. Digital Subscriber Line).

⁷⁴ Telekom má 2,2 milióna mobilných klientov a výnosy mu narástli až o 29 miliónov eur (hospodárske výsledky) [online]. Dostupné z: <https://zive.aktuality.sk/clanok/9pDIjQ1/telekom-ma-22-miliona-mobilnych-klientov-a-vynosy-mu-narastli-az-o-29-miliovov-eur-hospodarske-vysledky/>

⁷⁵ Orange v prvom polroku 2023: Pokračujúci nárast počtu zákazníkov fixných a konvergentných služieb, nárast výnosov [online]. Dostupné z: <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-v-prvom-polroku-2023-pokracujuci-narast-poctu-zakaznikov-fixnych-a-konvergentnych>

⁷⁶ Swisscom in an excellent market position [online]. Dostupné z: <https://www.swisscom.ch/en/about/news/2023/11/02-report-q3-2023.html>

na konci roku 2023 ve Švýcarsku 6,2 mil. zákazníků, což z ní činí největšího mobilního operátora s tržním podílem 56%⁷⁷. Vlastnická struktura je rozdělena na dvě části – 51 % akcií drží Švýcarská federace a zbylých 49 % je veřejně obchodováno.

Sunrise

Sunrise LLC je druhý největší švýcarský mobilní operátor. Společnost poskytuje služby mobilního připojení, pevného internetu a televizního vysílání. Celkový počet zákazníků využívajících mobilní služby dosáhl na konci roku 2023 2,84 mil., což znamená tržní podíl na úrovni 26%⁷⁸. Vlastníkem společnosti je nadnárodní telekomunikační společnost Liberty Global.

Salt

Třetím mobilní operátorem je společnost Salt Mobile SA. Jejím vlastníkem je investiční skupina NJJ Capital miliardáře Xaviera Neila. Společnost se zaměřuje na poskytování mobilních služeb a pevného internetu. Mobilní služby společnosti Salt využívá 1,98 mil. zákazníků, což znamená tržní podíl ve výši 17%⁷⁹.

Virtuální operátoři využívají sítě výše uvedených operátorů.

Trh výstavby a údržby mobilních a fixních telekomunikačních sítí v Německu

Mobilní operátoři

Od roku 2014 působí v Německu tři plnohodnotní operátoři mobilních sítí (MNO).⁸⁰ Mezi celonárodní hráče lze počítat i největšího virtuálního operátora (MVNO)⁸¹. Jedná se o Deutsche Telekom, Vodafone, Telefonica a 1&1 Drillisch. Vedle zmíněných subjektů operuje na trhu množství virtuálních operátorů (MVNO).

Deutsche Telekom

Jedná se o součást mezinárodní telekomunikační skupiny Deutsche Telekom AG. Nejvýznamnějším evropským trhem je Německo. Počet mobilních zákazníků v posledních letech roste. Na konci roku 2022 měla přibližně 54,3 mil. zákazníků mobilních služeb a 17,3 mil. zákazníků pevného internetu⁸².

Telefónica

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, je členem španělské telekomunikační skupiny Telefónica, S. A. od roku 2005. Skupina působí v Evropě a Latinské Americe. V Německu je skupina silně zaměřena na mobilní služby, zákazníci mobilních služeb v Německu činí 90 % celé zákaznické báze. Na konci roku 2022 měla 44 mil. zákazníků mobilních služeb⁸³.

Vodafone

Původně britská skupina Vodafone působí celosvětově, přičemž primárním zdrojem tržeb je Evropa. Na konci roku 2022 měla 31 mil. zákazníků mobilních služeb⁸⁴.

1&1 Drillisch

Společnost, která se od 2017 stala součástí nadnárodní skupiny United Internet AG, se sídlem v Německu. 1&1 Drillisch má po proběhlé 5G aukci šanci stát se 4. operátorem na německém trhu. Prozatím funguje v režimu MVNO, kdy využívá mobilní infrastrukturu Telefónica a Vodafone. K 30.9.2023 měla 16 mil. zákazníků⁸⁵.

⁷⁷ Market share [online]. Dostupné z: <https://www.comcom.admin.ch/comcom/en/Homepage/documentation/facts-and-figures/mobile-telephony/market-share.html>

⁷⁸ Tamtéž.

⁷⁹ Tamtéž.

⁸⁰ Mobile network operator, česky plnohodnotný mobilní operátor.

⁸¹ Mobile virtual network operator, česky virtuální mobilní operátor.

⁸² Annual report 2022 [online]. Dostupné z: <https://report.telekom.com/annual-report-2022/management-report/development-of-business-in-the-operating-segments/germany.html>

⁸³ Annual report 2022 [online]. Dostupné z: <https://www.telefonica.de/file/public/1879/ANNUAL-REPORT-2022-EN-Telefonica-Deutschland-Holding-AG.pdf?attachment=1>

⁸⁴ Number of mobile customers of Vodafone in Germany in the corporate years from 2008/09 to 2022/2023 [online]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/488538/vodafone-mobile-customers-germany/>

⁸⁵ 1&1 with good operating performance in the first 9 months of 2023 [online]. Dostupné z: <https://www.eqs-news.com/news/corporate/11-with-good-operating-performance-in-the-first-9-months-of-2023/1936401>

V letech 2023 až 2025 došlo na německém mobilním trhu k výrazným změnám v oblasti sdílení sítí, vlastnictví infrastruktury a konsolidace operátorů. Nejvýznamnější operátoři – Deutsche Telekom, Vodafone a Telefónica Germany – urychlili vyčleňování pasivní infrastruktury do specializovaných společností (tzv. TowerCos). Deutsche Telekom dokončil prodej 51 % podílu ve firmě GD Towers investorům Brookfield a DigitalBridge, přičemž si ponechal rozhodovací pravomoci. GD Towers plánuje výstavbu více než 5 400 nových lokalit v Německu a Rakousku. Telefónica Germany již dříve převedla svá věžová aktiva pod Telxius, která byla následně akvírována American Tower; ta dnes provozuje přes 12 500 věží v zemi. Vodafone mezitím odprodal většinový podíl ve společnosti Vantage Towers konsorciu Oak Holdings (KKR, GIP, Vodafone), čímž došlo k jejímu stažení z burzy v květnu 2023. Aktivní i pasivní sdílení sítí zůstává klíčovým nástrojem pro zrychlení výstavby a optimalizaci nákladů – operátoři společně realizují stovky sdílených lokalit zejména v oblastech tzv. bílých míst a dopravních koridorů. Nový operátor 1&1, který vstoupil na trh jako čtvrtý hráč, uzavřel národní roamingovou dohodu s Vodafone, avšak čelí překážkám při přístupu k věžím Vantage Towers, což řeší německý regulátor. Vysoký počet plánované výstavby, rostoucí míra sdílení a silná poptávka po 5G a budoucích 6G sítích ukazují, že pasivní infrastruktura se stává klíčovým prvkem telekomunikačního ekosystému a významným prvkem investičního zájmu v regionu a velkým potenciálem pro Eminentu.

6.9.4 Trendy na trhu energetiky / obnovitelných zdrojů energie („OZE“)

Evropský energetický trh v uplynulých letech čelil řadě zásadních výzev – od tržních otřesů a rizik souvisejících s bezpečností dodávek až po rozsáhlé změny v regulatorním rámci. V kontextu *Zelené dohody pro Evropu*, představené Evropskou komisí dne 11. prosince 2019, byl jako **právně závazný** stanoven nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/1119 (tzv. *Evropský klimatický zákon*) cíl dosažení klimatické neutrality na úrovni celé Evropské unie do roku 2050. Zároveň byl pro rok 2030 stanoven přechodný cíl – snížení emisí skleníkových plynů o minimálně 55 % ve srovnání s výchozí úrovní roku 1990 (Balíček Fit for 55)⁸⁶.

Vzhledem k tomu, že se energetický sektor v současnosti podílí více než 75 % na celkových emisích skleníkových plynů v EU, hraje rozvoj a integrace obnovitelných zdrojů energie (OZE) klíčovou roli při naplňování uvedených klimaticko-energetických cílů.

Z nejnovější směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2023/2413 (*RED III*) ze dne 18. října 2023, kterou se mění směrnice (EU) 2018/2001, nařízení (EU) 2018/1999 a směrnice 98/70/ES, pokud jde o podporu energie z obnovitelných zdrojů, a zrušuje směrnice Rady (EU) 2015/652 vyplývá výraznější podpora OZE. Závazným cílem pro rok 2030 je **podíl obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě energie 42,5 %** s indikativním cílem, který vyplývá z plánu *REPowerEU 45 %*. Zároveň při změně nařízení (EU) 2018/1999 dochází ke stanovení cíle interkonektivity, který měl do roku 2020 činit minimálně 10 %, přičemž do roku 2030 by měla být elektroenergetická soustava propojena minimálně mezistátně podílem 15 % instalovaného výkonu země. Každý stát si dle této novelizace nařízení stanoví vlastní Národní energetický a klimatický plán (NECP), jemuž je přidělen konkrétní časový a metodický nárůst postupného navyšování OZE. Tato trajektorie je stanovena zvlášť pro konkrétní referenční roky, a tedy rok 2022, 2025, 2027 a 2030, kdy by měl být cíl NECP dodržen. Aktualizované nařízení tak stanovuje dosažení alespoň 18 % nárůstu mezi cílem roku 2020 a cílem pro rok 2030 v roce 2022, v roce 2025 pak 43 % tohoto růstu, v roce 2027 alespoň 65 % tohoto růstu a v roce 2030 dosažení celé výše naplánovaného národního příspěvku. Česká republika měla pro rok 2020 stanovenou cílovou hodnotu podílu energie z obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě 13 %, který podle dat Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO) překonala o 4,3procentní body⁸⁷. *Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu* schválený v prosinci 2024 stanovuje **národní cíl roku 2030** na úrovni podílu OZE na konečné spotřebě ve výši **30 %** jako příspěvku k celoevropskému cíli⁸⁸. Sekundárně pak díky tomuto podílu dojde i ke splnění závazného cíle snížení emisí skleníkových plynů o 14,5 % v dopravě stanoveného ve směrnici RED III.

Z vyplývající regulace je pak evidentní, že podpora OZE je jasným, a navíc závazným cílem celého

⁸⁶ Evropská komise. „Fit for 55“: Council adopts key pieces of legislation delivering on 2030 climate targets. Evropská komise. [online]. 25. 4. 2023. Dostupné z: <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2023/04/25/fit-for-55-council-adopts-key-pieces-of-legislation-delivering-on-2030-climate-targets/>

⁸⁷ Ministerstvo průmyslu a obchodu. Podíl obnovitelných zdrojů energie na hrubé konečné spotřebě energie 2010-2021 metodika Eurostat – SHARES. [online]. Prosinec 2022. Dostupné z: <https://mpo.gov.cz/assets/cz/energetika/statistika/obnovitelne-zdroje-energie/2023/1/Podil-OZE-na-hrube-konecne-spotrebe-energie-2010-2021.pdf>

⁸⁸ Ministerstvo průmyslu a obchodu. Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu. [online]. Prosinec 2024. Dostupné z: https://mpo.gov.cz/assets/cz/energetika/strategicke-a-koncepcni-dokumenty/2024/12/Vnitrostatni-plan-Ceske-republiky-v-oblasti-energetiky-a-klimatu-_prosinec-2024_.pdf

hospodářského prostoru Unie. Bez ohledu na regulaci je však instalace OZE atraktivní investiční příležitostí zejména pak v kombinaci se stabilizačními a akumulacími prvky v síti, které napomáhají dosažení stability celé přenosové soustavy. Zásadní vliv na rozvoj stabilizačních prvků, tedy zejména bateriových systémů, měla nedávno schválená transpoziční novela známá pod názvem *LEX OZE III*, tedy zákon č. 87/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb. (*energetický zákon*) legislativně ukotvující akumulaci energie jakožto samostatnou činnost. Zákon byl vyhlášen ve Sbírce zákonů 31. března 2025 a nabývá účinnosti 1. srpna 2025. Před datem účinnosti zákona platila situace na trhu, kdy bateriové systémy mohly být instalovány pouze ke zdroji energie, tedy například k solárním elektrárnám. Novela tak umožňuje instalaci **samostatně stojících akumulacích zařízení**, což výrazně rozšiřuje možnosti přenosové soustavy. Jednou ze zásadních úloh bateriových systémů jsou tzv. *služby výkonové rovnováhy* (SVR), které jsou zcela klíčové pro udržení stability elektroenergetické sítě související s nestabilitou a nesetřvačností rostoucího podílu OZE.

Jednou ze základních funkcí provozovatelů přenosových soustav (TSOs) je zajištění rovnováhy mezi výrobou a spotřebou elektrické energie v reálném čase, včetně zachování provozní stability přenosové soustavy, zejména udržování standardního kmitočtu. Evropská kontinentální přenosová soustava je synchronizována na frekvenci 50 Hz, přičemž jakékoli významnější odchylky od této hodnoty představují systémovou nerovnováhu a mohou vést k ohrožení provozní bezpečnosti elektrizační soustavy.

K poklesu kmitočtu dochází při nedostatku výrobního výkonu vůči spotřebě, naopak přebytek výroby se projevuje jeho nárůstem. Významným prvkem z hlediska řízení frekvenční stability je technické rozlišení mezi tzv. „tvrdými“ a „měkkými“ zdroji podle jejich setřvačnosti a schopnosti poskytovat zkratový výkon.

Zdroje s mechanickou setřvačností (např. jaderné, uhelné elektrárny) využívají synchronní stroje a mohou přirozeně tlumit frekvenční odchylky prostřednictvím své kinetické energie. Naproti tomu většina obnovitelných zdrojů, je do sítě připojena prostřednictvím výkonové elektroniky, což v praxi znamená, že jejich schopnost přispívat k setřvačnosti systému je omezená a vyžaduje digitální řízení.

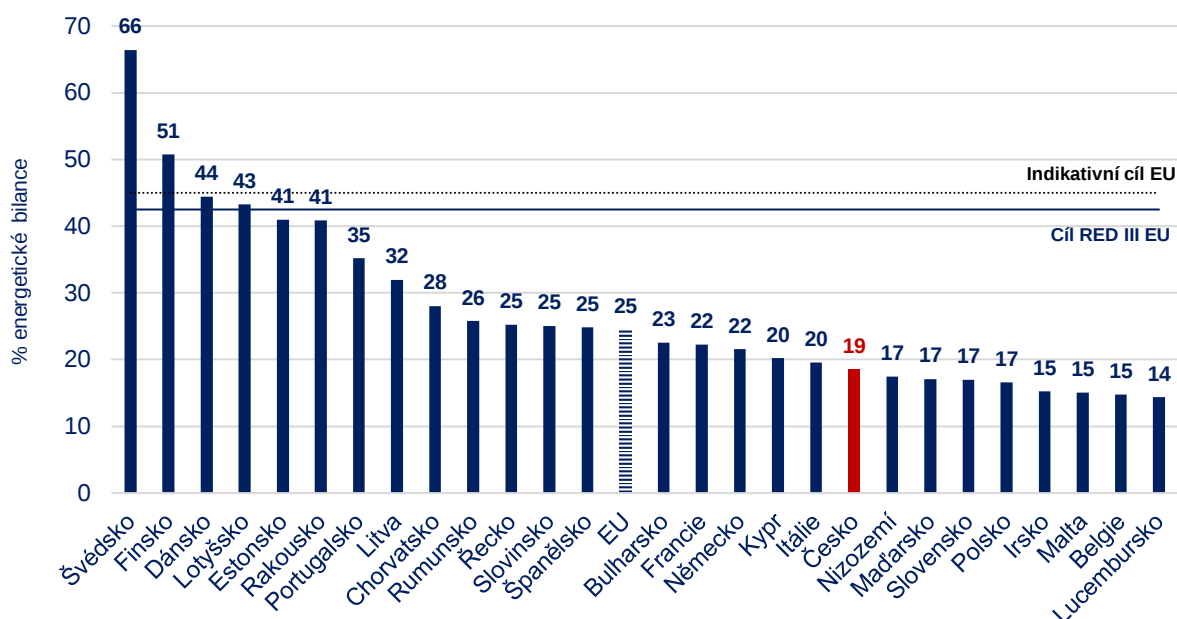
S rostoucím podílem proměnlivých obnovitelných zdrojů v energetickém mixu, jejichž výroba je ovlivněna meteorologickými podmínkami, roste důležitost integrace akumulacích technologií, systémových služeb a stabilizačních prvků v přenosové soustavě. Tato proměna současně předpokládá prohloubení přeshraniční propojenosti (interkonektivity) v rámci celé evropské soustavy, jak vyplývá ze závazků vyplývajících z energetické politiky Evropské unie.

Cíl dosažení minimální úrovně přeshraniční kapacity ve výši alespoň 10 % instalovaného výkonu každého členského státu, stanoveného pro rok 2020, k počátku roku 2025 stále nesplňuje osm členských států. Z výše uvedených důvodů bude elektroenergetická soustava v nadcházejícím období vyžadovat rozsáhlé investice zaměřené na zajištění provozní spolehlivosti, zvýšení pružnosti řízení a dosažení dekarbonizačních cílů bez ohrožení systémové bezpečnosti.⁸⁹

Vývoj obnovitelných zdrojů energie

S ohledem na unijní cíle je zřejmé, že trend rozvoje obnovitelných zdrojů bude nadále odrážet jak dekarbonizační snahy, tak prvky energetické bezpečnosti. Přestože podpora těchto zdrojů probíhá již téměř dvě dekády, stále existuje značný prostor pro naplnění závazků. Z hlediska podílu obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě energie většina členských států nadále neplní cíle vyplývající ze směrnice (EU) 2023/2413 účinné za pět let.

⁸⁹ Evropská komise. Electricity interconnection targets. Evropská komise. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://energy.ec.europa.eu/topics/infrastructure/electricity-interconnection-targets_en



Graf: Podíl obnovitelných zdrojů na konečné spotřebě energie v roce 2023⁹⁰

Podíl energie z obnovitelných zdrojů na konečné spotřebě energie v Evropské unii v posledních dvou desetiletích **významně vzrostl**. Zatímco v roce 2004 činil tento podíl 9,6 %, v roce 2023 již dosáhl 24,5 %, což představuje celkový nárůst o 155,6 % a průměrné meziroční tempo růstu ve výši 5,1 %. V případě České republiky byl růst ještě dynamičtější – konkrétně 174,4 %, s průměrným meziročním tempem 5,6 %. Nejvýraznější relativní nárůst podílu obnovitelných zdrojů na konečné spotřebě energie zaznamenaly státy, které v roce 2004 vycházely z extrémně nízké výchozí hodnoty. Malta dosáhla nárůstu o 14 681 % (průměrné tempo 39,7 % ročně), Lucembursko o 1 497 % (18,2 % ročně) a Belgie o 669 % (11,7 % ročně). Na opačném konci spektra se nacházejí státy s historicky relativně vysokým podílem obnovitelných zdrojů, kde růst pokračoval pomaleji, Chorvatsko⁹¹ (+19,9 %; 1,1 % ročně), Lotyšsko (+31,8 %; 1,6 %) a Slovinsko (+36,3 %; 1,8 %).

Rozdíly v dynamice růstu lze přičíst především rozdílné výchozí základně. Státy s nejrychlejším relativním nárůstem patří k zemím s nejnižší aktuálním podílem OZE (14-15 %).⁹²

S ohledem na skutečnost, že potenciál výstavby velkých vodních elektráren (VVE) je v rámci Evropské unie z převážné části dlouhodobě vyčerpán – zejména pak v západní a střední Evropě – posouvá se role vodní energetiky spíše směrem k modernizaci a optimalizaci stávající infrastruktury. Tento vývoj zahrnuje především zvyšování účinnosti turbín, zavádění pokročilé automatizace provozu a výstavbu menších vodních elektráren (MVE) do výkonu přibližně 10 MW.

Zároveň dochází k rozvoji přečerpávacích vodních elektráren (PVE), které neslouží primárně k výrobě, ale především k akumulaci elektřiny v obdobích přebytku – zejména z fluktuujících obnovitelných zdrojů. V tomto kontextu se stávají klíčovým prvkem podpory systémové stability a flexibility sítě.

Na rozdíl od vodní energie však **solární a větrná energetika** představují hlavní potenciál pro další expanzi obnovitelných zdrojů v EU, a to jak z hlediska nových instalací, tak z hlediska pokrytí budoucí poptávky.

Solární energetika

Klíčovým faktorem určujícím technický potenciál větrné i solární energie jsou především geografické a meteorologické podmínky. Využitelnost solární energie je silně determinována intenzitou přímého slunečního záření, což se promítá do výrazné geografické diferenciaci napříč Evropou. Je nepochybně zřejmé, že jižní evropské státy disponují výrazně vyšší intenzitou slunečního záření než severní část kontinentu. Například rozdíl v ročním přímém normálním ozáření mezi Madridem (Španělsko) a Dublnem (Irsko) přesahuje 1 260 kWh/m².

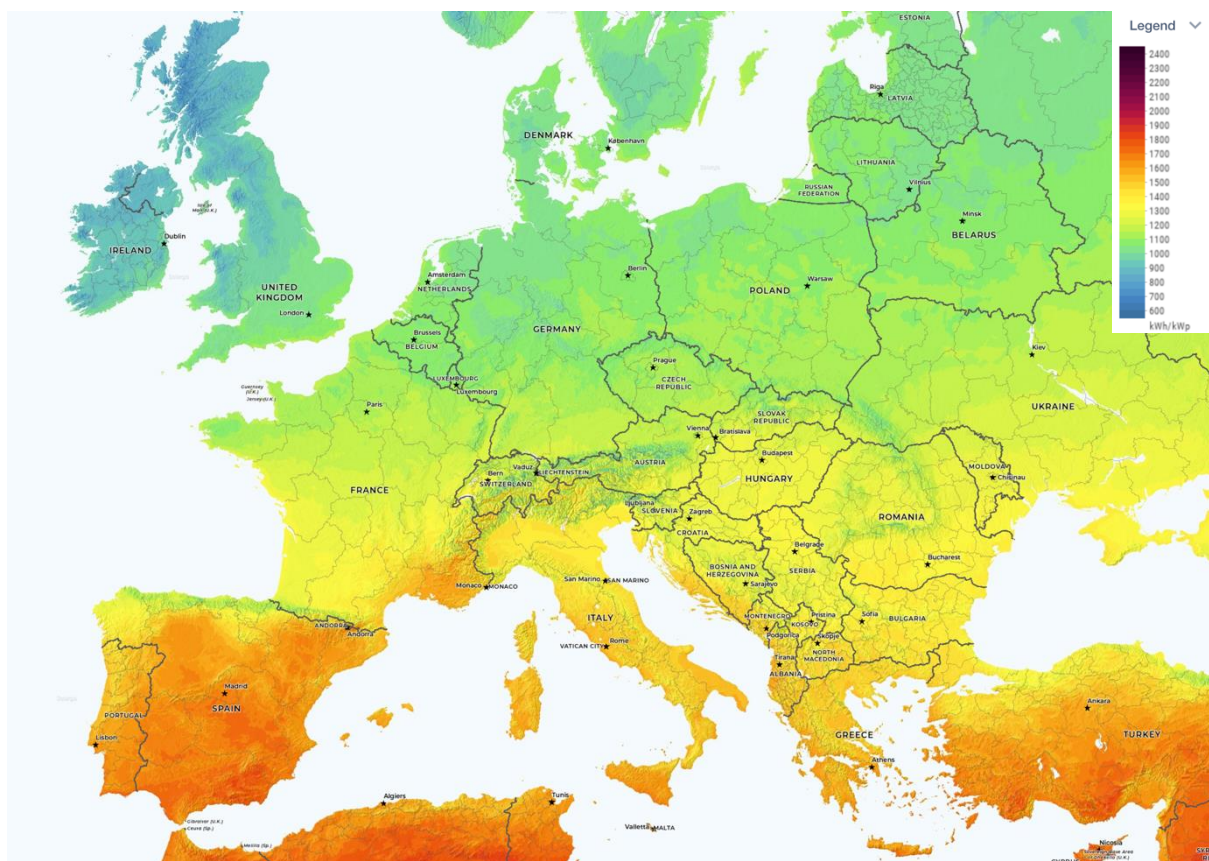
⁹⁰ Eurostat. Share of energy from renewable sources. Eurostat. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_ind_ren/default/table?lang=en

⁹¹ V Chorvatsku sledujeme minimální instalaci solárních elektráren.

⁹² Vizte Graf 1 - Podíl obnovitelných zdrojů na konečné spotřebě energie v roce 2023

Tento rozdíl se bezprostředně promítá do výstupní specifické výroby (PVOutput specific). Zatímco fotovoltaická elektrárna (FVE) v Madridu dosahuje hodnoty přibližně 1 660 kWh/kWp ročně, identická instalace v Dublinu by vyrobila pouze okolo 960 kWh/kWp (vizte Kartogram 1).⁹³

Výhodou jižních regionů není pouze vyšší intenzita záření, ale také nižší sezónní variabilita, což zajišťuje rovnoměrnější průběh výroby během roku. Tyto podmínky činí solární energetiku v jižní Evropě nejen technicky efektivní, ale také ekonomicky výhodnou. Výsledkem je koncentrace velkých fotovoltaických projektů právě do těchto oblastí. Na druhou stranu, ani méně příznivé lokality – jako je Německo, Nizozemsko nebo Česko – nezůstávají pozadu. Díky poklesu investičních nákladů, zlepšení účinnosti panelů a rozvoji národních podpůrných schémat zde dochází k rychlé expanzi zejména decentralizovaných a střechních instalací.



Kartogram: Specifický výstup fotovoltaické elektrárny (kWh/kWp)⁹⁴

Z technického hlediska se navíc zvyšuje zájem o inovativní řešení, jako jsou integrované fotovoltaické prvky ve stavebnictví, agrivoltaika či plovoucí solární elektrárny, které rozšiřují možnosti i mimo tradiční pozemní systémy.

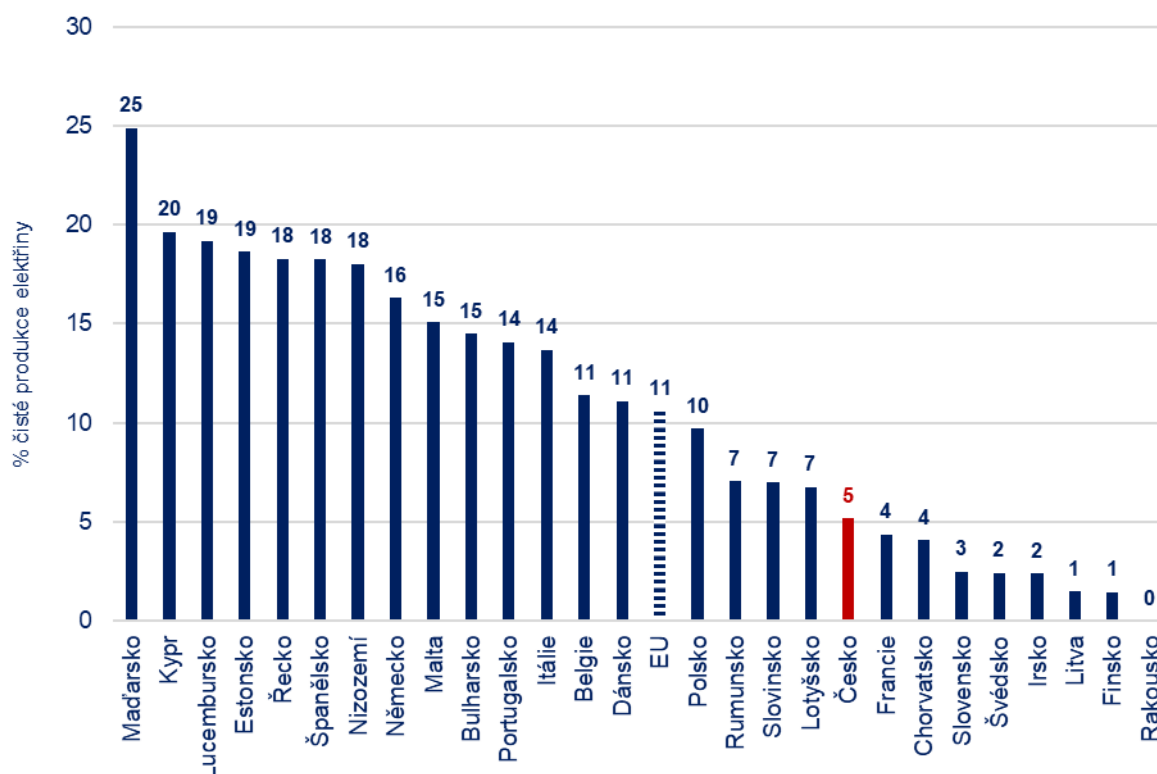
Zastoupení solární energie v elektroenergetických mixech jednotlivých států však ne vždy odpovídá jejich geografickým podmínkám. Významný podíl na čisté výrobě elektřiny v roce 2024 dosahuje například Maďarsko (25 %), přestože nepatří k nejslunnějším oblastem. V České republice se instalace fotovoltaiky výrazně zrychluje, avšak její podíl na čisté výrobě elektřiny dosáhl v roce 2024 zatím pouze 5 %.

Je zřejmé, že geografické podmínky představují významný určující prvek pro technický potenciál rozvoje solární energetiky, v praxi však často ustupují do pozadí ve prospěch dalších, systémovějších faktorů. Klíčovou roli zde sehrává zejména legislativně-právní rámec, environmentální omezení nebo specifické potřeby a možnosti přenosové a distribuční soustavy. Přestože je expanze fotovoltaiky v evropském kontextu jednoznačná, právě tyto neklimatické faktory zásadně ovlivňují rychlost a rozsah jejího rozvoje.

⁹³ Global solar atlas. Specific photovoltaic power output. Global solar atlas. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: <https://globalsolaratlas.info/map?s=65.201468,62.709961&c=48.122101,14.139404,6&m=site>

⁹⁴ Global solar atlas. Specific photovoltaic power output. Global solar atlas. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: <https://globalsolaratlas.info/map?s=65.201468,62.709961&c=48.122101,14.139404,6&m=site>

I přes uvedená omezení však v mnoha členských státech přetrvává významný nevyužitý potenciál možností integrace do stávající infrastruktury.



Graf: Podíl produkce elektřiny z fotovoltaických elektráren na čisté produkci elektřiny v roce 2024⁹⁵

Větrná energetika

Podobně jako u solární energie hrají i v případě větrné energetiky zásadní roli regionální podmínky, konkrétně rychlost a stabilita větrného proudění. Nejvyšší potenciál pro efektivní využití větrné energie se dlouhodobě soustřeďuje především do pobřežních oblastí a vyvýšených lokalit s konzistentním prouděním větru.

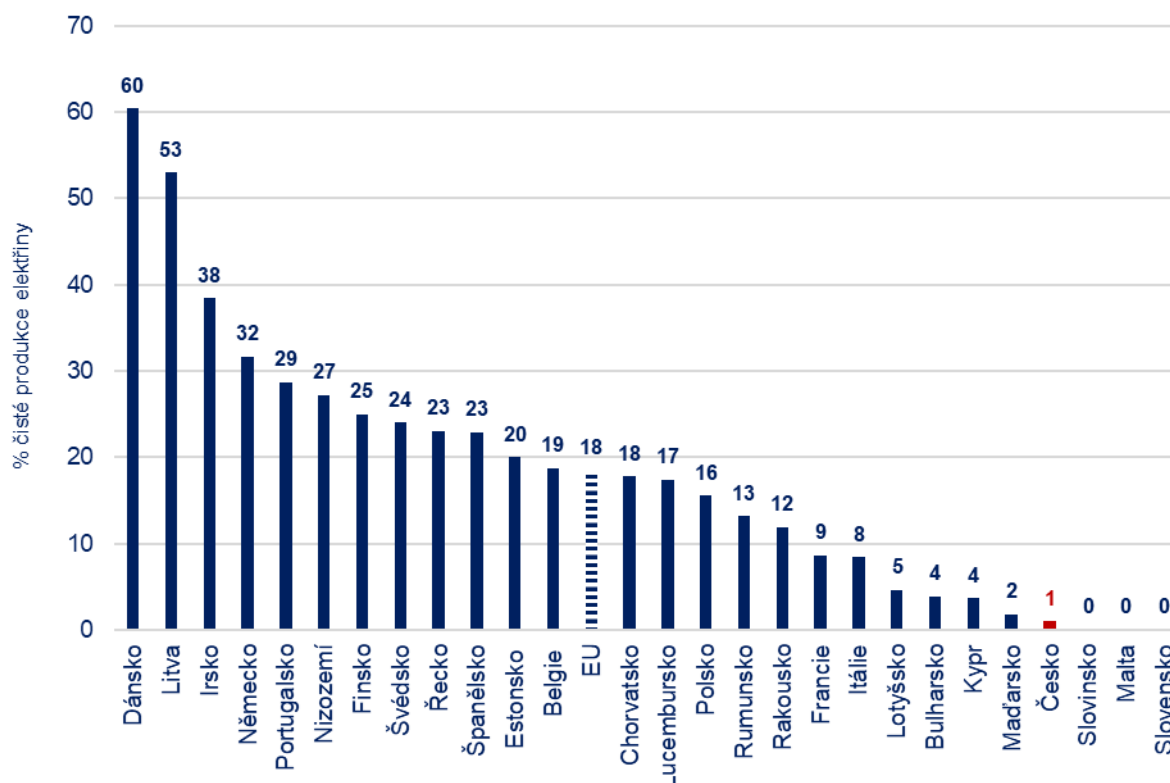
V rámci Evropské unie vykazují nejlepší předpoklady zejména severomořské a baltské regiony, což ostatně reflektuje soudobý vysoký podíl této formy elektroenergie v zemích jako je Dánsko, Litva, Irsko nebo Německo. Tyto oblasti využívají, jak onshore tak i offshore větrných farem.

Z pohledu kontinentální Evropy vykazují příznivé podmínky také významné části Polska, Rumunska, Francie nebo Maďarska, a to zejména v rovinatých nebo nížinných oblastech s volným prouděním. U těchto států lze navíc očekávat vyšší míru nevyužitého potenciálu vzhledem k nižší míře výstavby. Ve vnitrozemských oblastech střední Evropy – jako je Česko či Slovensko – je rozvoj větrné energetiky limitován nejen nižšími průměrnými rychlostmi větru, ale i legislativními překážkami.

Řada oblastí vhodných pro instalaci z hlediska dostatečného větru je limitována polohou v nepřístupných podmínkách nebo umístěním v chráněných krajinných oblastech. Z hlediska technické realizace je totiž zcela klíčová dostupnost vhodné infrastruktury pro transport těžkých a velkých komponent, především stožárů a rotorů, což limituje výstavbu ve špatně přístupných oblastech.⁹⁶

⁹⁵ Eurostat. Net electricity generation by type of fuel - monthly. Eurostat. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en

⁹⁶ Global wind atlas. Mean Wind Speed. Global wind atlas. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: <https://globalwindatlas.info/en/>



Graf: Podíl produkce elektřiny z větrných elektráren (VE) na čisté produkci elektřiny v roce 2024⁹⁷

Celkový podíl větrné a solární energetiky

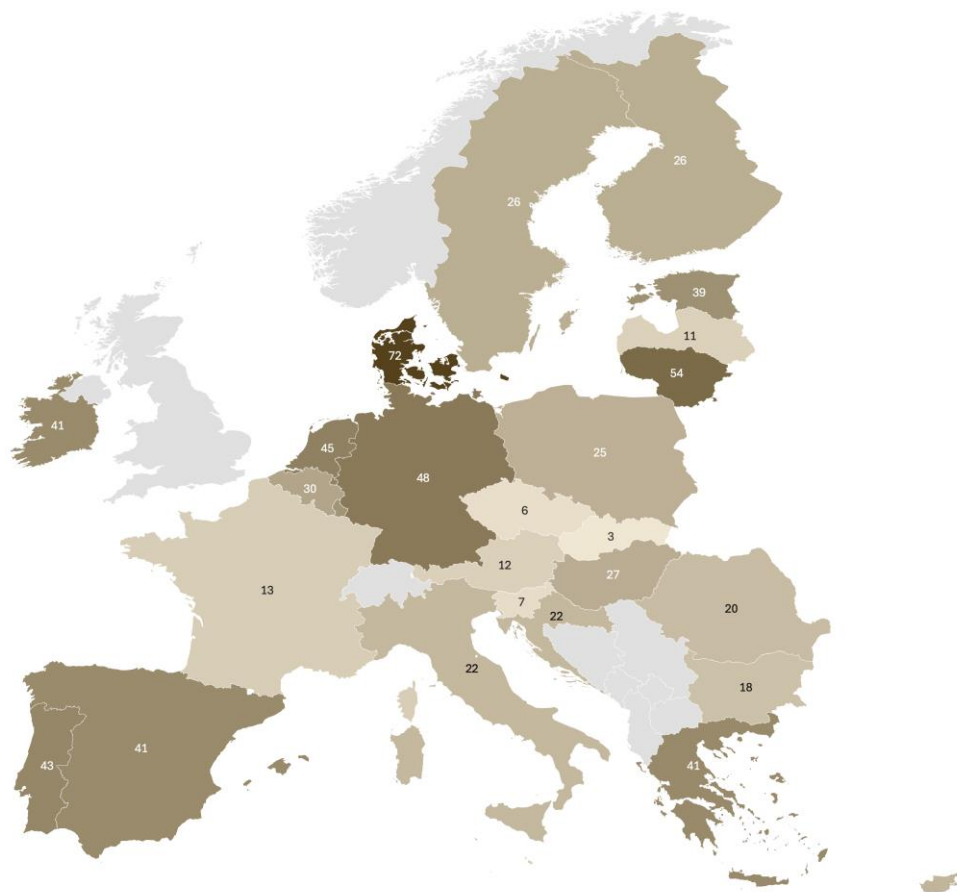
Z dlouhodobých měsíčních dat je patrné, že roční profil výroby elektřiny z fotovoltaických a větrných elektráren se výrazně liší. Nejvyšší produkce **solární energie** je soustředěna do **letních měsíců**, zejména června až srpna, kdy dochází k maximální intenzitě slunečního záření. Naopak výroba z **větrných zdrojů** kulminuje v **zimním období**, především mezi prosincem a březnem, kdy jsou typické vyšší průměrné rychlosti větru.

Tato sezónní komplementarita obou technologií dokládá, že meteorologické podmínky hrají klíčovou roli při formování výroby z obnovitelných zdrojů, které dnes tvoří přibližně třetinu elektroenergetického mixu Evropské unie. V kontextu rostoucího podílu variabilních OZE se tak zajištění rovnováhy mezi výrobou a spotřebou stává stále více závislé na predikci počasí, flexibilitě sítě a dostupnosti akumulačních kapacit.

Větrná energie hraje v rámci elektroenergetického mixu Evropské unie výraznější roli než solární – v roce 2023 představovala přibližně 18,5 % čisté produkce elektřiny, zatímco solární energie dosahovala podílu 10,6 %. Obě technologie jsou však silně závislé na meteorologických podmínkách, což se odráží v jejich regionálním rozložení napříč EU.

Nejvyšší kombinovaný podíl výroby elektřiny z fotovoltaických a větrných elektráren lze pozorovat zejména v Dánsku, kde tyto zdroje pokrývají přibližně 72 % čisté produkce, v Litvě (54 %) nebo v Německu (48 %). Naopak nejnižší zastoupení obou technologií vykazují státy jako Slovensko (3 %), Česká republika (6 %) a Slovinsko (7 %), kde rozvoj těchto zdrojů naráží na kombinaci geografických, regulačních a infrastrukturních omezení.

⁹⁷ Eurostat. Net electricity generation by type of fuel. Eurostat - monthly. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en



Kartogram: Podíl produkce elektřiny z FVE a VE na čisté produkci elektřiny v roce 2024⁹⁸

Akumulační a stabilizační prvky v síti

Rostoucí podíl fluktuujících obnovitelných zdrojů v elektroenergetickém mixu vytváří stále vyšší nároky na stabilitu a flexibilitu celé elektrizační soustavy. V této souvislosti budou do budoucna hrát zásadní roli akumulční zařízení, která umožňují efektivně vyrovnávat krátkodobé výkyvy mezi výrobou a spotřebou, stabilizovat síťovou frekvenci a poskytovat podpůrné služby. Jejich rozvoj však dosud narážel na výrazné zpoždění v legislativním a regulačním rámci. Tento nesoulad se nyní začíná měnit, mimo jiné i díky přijetí českého zákonného balíčku LEX OZE III, který nově definuje právní postavení samostatných akumulčních zařízení a vytváří podmínky pro jejich začlenění do trhu s elektřinou.

Největší potenciál pro využití bateriových systémů existuje zejména v zemích s vysokým podílem variabilních obnovitelných zdrojů, kde pravidelně dochází k výrobním přebytkům – například v Německu, Dánsku, Španělsku, Portugalsku či Litvě. Právě zde může akumulace významně přispět k lepšímu řízení přetoků a posílení lokální energetické soběstačnosti.

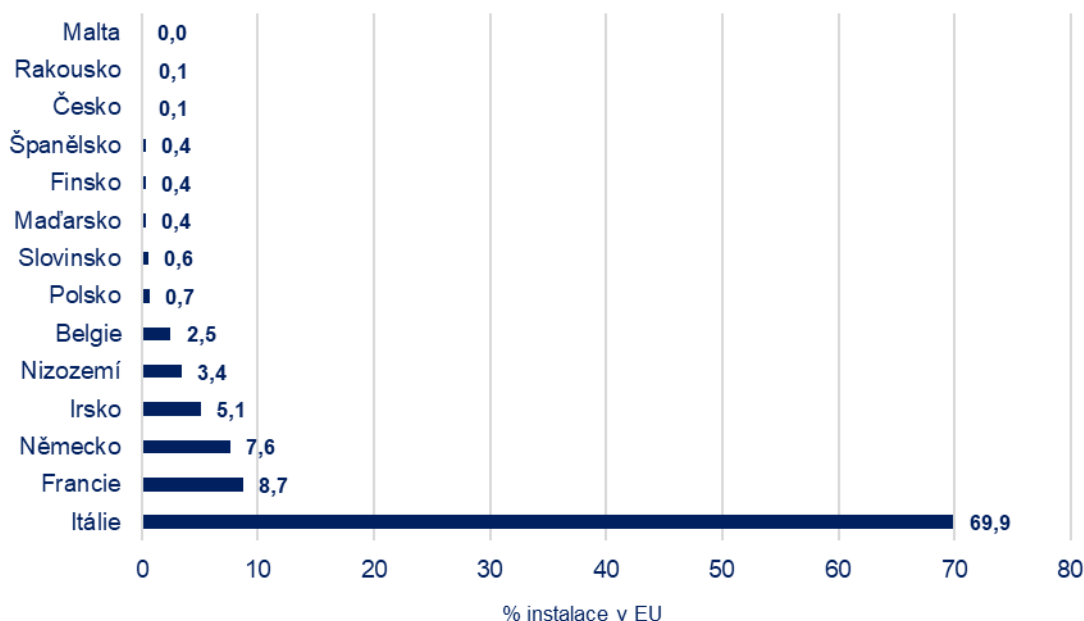
Z technologického hlediska dominují trhu především lithium-iontové baterie, které kombinují vysokou účinnost s rychlou odezvou. Probíhá však i vývoj alternativních řešení s cílem zvýšit bezpečnost, snížit závislost na kritických surovinách a prodloužit životnost zařízení. Systémová integrace bateriových úložišť se tak stává klíčovým nástrojem nejen pro stabilizaci sítě, ale i pro podporu transformace evropské energetiky směrem k nízkouhlíkové a decentralizované budoucnosti.

Instalace bateriových systémů v rámci Evropské unie započala teprve v posledních letech, a to původně velmi pozvolným tempem. V roce 2020 činily roční přírůstky pouze desítky megawattů a bateriová akumulace byla podporována jen v omezeném počtu členských států i s ohledem na testování technologie. Až v posledních letech dochází k výraznějšímu obrátu. Do roku 2023 bylo v rámci EU nainstalováno celkem 10,03 GW akumulční kapacity, přičemž instalace proběhly pouze ve 14 členských státech.

Tato dynamika dokládá, že rozvoj bateriových úložišť je v mnoha zemích teprve v počáteční fázi

⁹⁸ Eurostat. Net electricity generation by type of fuel. Eurostat. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en

a významně závisí na legislativních podmínkách, investiční podpoře a pokroku v integraci do tržního prostředí.



Graf: Podíl instalace bateriových systémů v jednotlivých zemích na celkové instalaci v EU v roce 2023⁹⁹

Vývoj a výhled konečné spotřeby elektřiny v EU

Zatímco **konečná spotřeba elektřiny** v Evropské unii v posledním **desetiletí víceméně stagnovala**, po energetické krizi došlo v důsledku úsporných opatření a vysokých cen elektřiny k jejímu mírnému poklesu. Ve srovnání s rokem 2021 se spotřeba v roce 2023 snížila o 6,3 % na úroveň přibližně 2 400 TWh. S vrcholem roku 2008 pak o 8,3 %. Do budoucna se však očekává její postupný a strukturální růst, a to zejména v souvislosti s pokračující elektrifikací napříč sektory.

Tento trend je úzce spojen s proměnou energetického mixu, kdy elektrická energie stále častěji nahrazuje fosilní paliva – zejména v oblasti vytápění (např. tepelná čerpadla), osobní dopravy (elektromobilita) a v průmyslu, kde přibývá zařízení s vysokou elektrickou náročností (datová centra, elektrolyzéry, elektrifikované procesy apod.).

Zásadní rámec pro tuto transformaci představuje legislativní balíček Fit for 55¹⁰⁰, který stanovuje právně závazný cíl snížit do roku 2030 emise skleníkových plynů o 55 % oproti roku 1990. Většina scénářů přitom počítá s tím, že tohoto cíle bude nejefektivněji dosaženo právě prostřednictvím rozsáhlé elektrifikace, jejíž hlavní fáze teprve přichází.

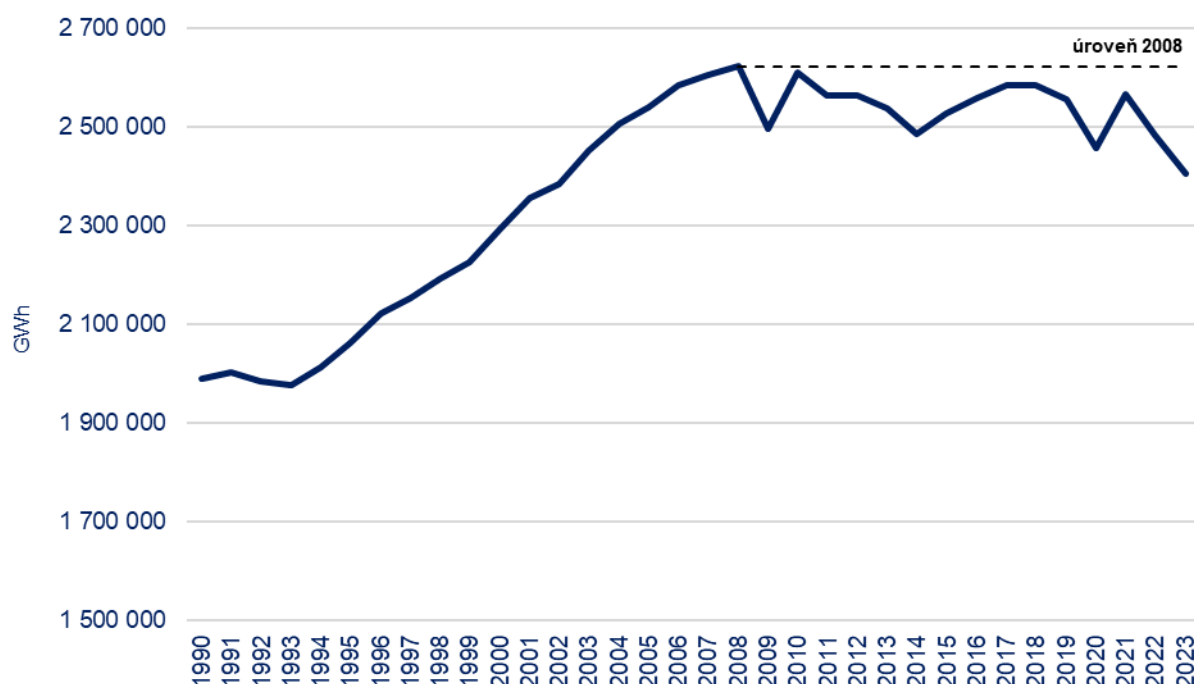
Tento posun bude zároveň vyžadovat zvýšený důraz na decentralizaci výrobních kapacit, rozvoj flexibilních síťových řešení a akumulačních technologií. Podle některých predikcí renomovaných institucí by mohla poptávka po elektřině do roku 2030 v důsledku těchto změn vzrůst až o 50 %.¹⁰¹

Přesné odhady se sice liší, nicméně panuje široká shoda v tom, že elektřina bude v příštích letech představovat klíčový nosič energetické spotřeby.

⁹⁹ Eurostat. Batteries power capacities and energy storage. Eurostat. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_inf_bt/default/table?lang=en

¹⁰⁰ Evropská komise. „Fit for 55“: Council adopts key pieces of legislation delivering on 2030 climate targets. Evropská komise. [online]. 25. 4. 2023. Dostupné z: <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2023/04/25/fit-for-55-council-adopts-key-pieces-of-legislation-delivering-on-2030-climate-targets/>

¹⁰¹ Goldman Sachs. Powering up Europe: AI Datacenters and Electrification to Drive +c. 40%–50% Growth in Electricity Consumption. Goldman Sachs. [online]. 29. 4. 2024. Dostupné z: <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2023/04/25/fit-for-55-council-adopts-key-pieces-of-legislation-delivering-on-2030-climate-targets/>



Graf: Konečná spotřeba elektřiny v EU mezi lety 1990–2023¹⁰²

6.9.5 Trendy na trhu administrativní podpory

Společnosti ze Skupiny, které se zabývají administrativní podporou vykonávají podpůrné činnosti pro ostatní společnosti ze Skupiny, která spočívá ve vedení účetnictví, poskytování, zajišťování a distribuci marketingových materiálů, zajišťování vzájemné komunikace a předávání dokumentů, organizaci školení pro zaměstnance a obchodní zástupce a jiných podobných událostí, zajišťování kancelářských prostor, vozidel a dalších prostředků potřebných pro výkon činnosti ostatních společností ze skupiny. Uvedené činnosti nejsou předmětem žádné zvláštní regulace.

Trh v oblasti administrativní podpory je značně diverzifikován a poskytovatelé těchto služeb jsou zpravidla svázáni s jednou, případně několika institucemi, pro které vykonávají činnost. Stejně je i postavení společností ze Skupiny, které se zabývají administrativní podporou. Uvedené společnosti jsou tak úzce navázány na hospodářskou situaci společností ze Skupiny, které se zabývají poskytováním finančních služeb. V rámci skupiny působí jeden subjekt s licencí investičního zprostředkovatele – Chytrý Honza a.s. (IČO: 290 48 770). Společnosti ze Skupiny, které se zabývají poskytováním investičních služeb, zaměřují se na retailovou klientelu, které nabízejí investiční produkty. Jejich postavení je tak závislé na dostatečném objemu disponibilních prostředků, které mohou retailoví klienti investovat. Hospodářská situace uvedených společností je tak závislá na vývoji ekonomiky jako celku, stejně jako na očekáváních a investičním sentimentu.

Aktuálním trendem, jenž ovlivňuje společnosti ze Skupiny, jež se zaměřují na poskytování zprostředkovatelských služeb, je rozvolňující měnová politika reagující na doznívající inflační tlaky. To se promítá zejména ve větším sklonu retailových klientů k realokaci prostředků z bankovních depozit, která přestávají být svým úročením pro klienty zajímavá, postupném oživení hypotečního trhu a v neposlední řadě valorizaci pojistných smluv.

Finanční produkty zprostředkované společnostmi ze Skupiny emitenta tak aktuálně vykazují zvýšenou poptávku, jež se ovšem prolíná napříč trhem, na kterém se tyto společnosti pohybují. Lze evidovat také zvýšený zájem o pracovní pozice ve finančněporadenském odvětví.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

¹⁰² Eurostat. Supply, transformation and consumption of electricity. Eurostat. [online]. 2. 6. 2025. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_e_custom_16953806/default/table?lang=en

6.11.1 Jednatel Emitenta

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

Jednatel je volen a odvoláván valnou hromadou, resp. jediným společníkem Emitenta při výkonu působnosti valné hromady. Funkční období jednatele není zákonem ani zakladatelskou listinou Emitenta stanoveno.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jednatelem:

Jméno: David Rusňák

Datum narození: 8. září 1978

Adresa: Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno

Pracovní adresa: Vinařská 460/3, 603 00 Brno

Společnosti, v nichž je pan David Rusňák členem správních, řídících nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	Majetková účast
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	předseda představenstva	akcionář
DRFG Assets a.s.	118 96 272	předseda dozorčí rady	akcionář
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	jednatel	----
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	jednatel	----
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	člen správní rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva	akcionář
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	jednatel	----
DRFG Financial Services a.s.	071 02 461	předseda představenstva	----
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	----
DRFG Private Equity a.s.	223 59 184	předseda správní rady	----
Nadace DRFG	050 12 571	místopředseda správní rady	----
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	člen představenstva	----
Vega Art s.r.o.	038 87 057	jednatel	----
Vega Capital a.s.	074 44 648	člen správní rady	akcionář
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	jednatel	----
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	jednatel	společník
Vega Capital B.V.	858036812	jednatel	----
Vega Shot s.r.o.	140 04 186	jednatel	----
Vega Property Management s.r.o.	043 49 288	jednatel	společník
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 934	----	společník
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	člen dozorčí rady	akcionář
EFEKTA investiční společnost a.s.	119 01 110	člen dozorčí rady	----
FČKD Management s.r.o.	081 38 982	jednatel	----
iDeal Wines s.r.o.	055 96 611	----	společník
UNIFER o.p.s.	024 46 987	předseda správní rady	zakladatel

Jmenovaný působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

Společnosti, na nichž má pan David Rusňák majetkovou účast a které tvoří Skupinu jsou uvedeny v bodě 6.8.1.2 výše.

6.11.2 Dozorčí rada emitenta

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu.

6.11.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

Vzhledem k tomu, že koneční vlastníci Emitenta jsou zároveň konečnými vlastníky mateřské společnosti Emitenta a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák je statutárním orgánem Emitenta i mateřské společnosti Emitenta, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie mateřské společnosti Emitenta nebo společností ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch mateřské společnosti Emitenta, resp. konečných vlastníků Emitenta a ostatních společností ze Skupiny, spíše než ve prospěch Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Tuto potenciální situaci pak lze za určitých okolností posuzovat jako možný střet zájmů.

6.11.4 Výbor pro audit

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

- sledování postupu sestavování účetní závěrky případně konsolidované účetní závěrky;
- předkládá jednateři doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví;
- sledování procesu povinného auditu.

6.11.5 Pravidla správy a řízení společnosti

Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu 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.

6.12 Hlavní společníci

6.12.1 Jediný společník

Jediným společníkem Emitenta je DRFG Investment Group a.s., jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta, kterému odpovídá 100% podíl na hlasovacích právech, a kontroluje prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontroluje a schvaluje investice. Emitent je tak přímo ovládán DRFG Investment Group a.s.

Pan David Rusňák drží nepřímo 53,50 % na hlasovacích právech a 50,5161 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s. a pan Roman Řezníček drží nepřímo 46,50 % na hlasovacích právech a 43,7587 % na základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

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

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany společníka.

Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

6.12.2 Změna kontroly nad Emitentem

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

6.13 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta**6.13.1 Historické finanční údaje**

Finanční údaje za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. prosince 2024 jsou ve formě účetní závěrky ověřené auditorem (včetně zprávy auditora) do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část 8 tohoto Prospektu).

Emitent během své existence nezměnil rozhodný účetní den.

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

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

6.13.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní údaje.

6.13.3 Ověření finančních údajů

Historické finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem a některé finanční údaje společností ze Skupiny prezentované v čl. 6.8.1.4 pocházejí z auditovaných účetních závěrek.

S výjimkou historických finančních údajů a některých finančních údajů společností ze Skupiny prezentovaných v čl. 6.8.1.4 nebyly auditorem ověřeny žádné údaje obsažené v tomto Prospektu.

6.13.4 Státní, soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že neprobíhají ani nehrozí, ani v období předchozích 12 měsíců neprobíhala, žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

6.13.5 Významná změna finanční pozice Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo dle jeho nejlepšího vědomí k žádné podstatné změně finanční pozice Skupiny.

6.14 Doplnující údaje**6.14.1 Základní kapitál**

Základní kapitál činí 500.000 Kč.

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

6.14.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako společnost s ručením omezeným s přijetím zakladatelské listiny dne 7. srpna 2024 ve formě notářského zápisu sepsaného Mgr. Radkou Koudele, notářkou se sídlem v Mladé Boleslavi, na místě samém v Praze na adrese Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8 pod sp. zn. NZ 248/2024. Emitent byl založen na dobu neurčitou. Emitent je právnickou osobou, jejíž cíle a účely jsou upraveny specifikací v předmětu podnikání – jedná se o článek IV zakladatelské listiny. Předmětem činnosti Emitenta je dle zakladatelské listiny (i) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, (ii) Správa vlastního majetku a předmětem podnikání Emitenta je (iii) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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

6.15 Významné smlouvy

Emitent neuzavřel k datu vyhotovení Prospektu žádné významné smlouvy vyjma:

- rámcová smlouva o zápůjčce ze dne 16. 12. 2024 uzavřená Emitentem se společností DRFG Investment Group a.s. jakožto dlužníkem, na základě které činil stav zapůjčených prostředků k datu vydání prospektu celkem 211 470 000 Kč a 1 444 000 eur. Poskytnutá zápůjčka je dle

smlouvy úročena 11 %. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.

- Smlouva o umisťování a administraci investičních nástrojů uzavřenou mezi emitentem a společností EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. ze dne 7. 10. 2024, která zajišťuje k 16. 9. 2025 administraci celkem 25 dluhopisových emisí

6.16 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

6.16.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k účetní závěrce.

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

6.16.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací od třetích stran jsou následující:

- www.cnb.cz
- www.emmi-benchmarks.eu
- www.idnes.cz
- <https://zpravy.aktualne.cz>
- www.czso.cz
- <https://www.linkedin.com>
- www.swissinfo.ch
- www.telecompaper.com
- www.techspot.com
- <https://ec.europa.eu/>
- www.kurzy.cz
- <https://www.oecd.org>
- www.sciencedirect.com
- <https://byznys.ihned.cz>
- www.mfcr.cz
- www.ecb.europa.eu
- <https://danovky.cz>
- <https://roklen24.cz>
- www.cdcp.cz
- www.pse.cz
- <https://www.property-forum.eu/>

- www.colliers.com
- www.cushmanwakefield.com
- <https://stat.gov.pl/>
- www.cbre.pl
- <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/>
- <https://eurobuildcee.com/>
- www.mediaguru.cz
- www.cbre.cz
- www.jill.pl
- www2.deloitte.com
- www.ericsson.com
- www.ctu.cz
- <https://www.cisco.com/>
- <https://www.alepo.com/>
- www.itu.int
- <https://medium.com/>
- <https://www.bundesnetzagentur.de>
- <https://www.statista.com>
- <https://www.speedtest.net/>
- <https://www.ericsson.com/>
- <https://www.ceskenoviny.cz/>
- <http://www.t-press.cz/>
- <https://www.vodafone.cz/>
- <https://www.cetin.cz/>
- <https://www.orange.sk/>
- <https://www.parabola.cz/>
- <https://www.4ka.sk/>
- <https://www.teleoff.gov.sk/>
- <https://zive.aktuality.sk/>
- <https://www.comcom.admin.ch/>
- <https://report.telekom.com/>
- <https://www.telefonica.de/>
- <https://www.eqs-news.com/>
- www.mpo.cz
- <http://eur-lex.europa.eu/>
- www.mzp.cz
- www.solarniasociace.cz
- <https://ekonomika.idnes.cz/>

- www.solarninovinky.cz
- www.obnovitelne.cz

6.17 Dostupné dokumenty

Plná znění zakladatelských dokumentů, Ručitelského prohlášení, auditovaných finančních výkazů Emitenta, Ručitele, DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

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

7. ZÁRUKY

7.1 Charakteristika záruky

Dluhopisy jsou zajištěny Ručitelským prohlášením Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v čl. 7.9 tohoto Základního prospektu.

Ručitel Ručitelským prohlášením ve smyslu ust. § 2018 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, poskytl každému oprávněnému Vlastníku Dluhopisů ručení za řádné splnění zajištěných dluhů v rozsahu Ručitelského prohlášení, a prohlásil vůči každému Vlastníkovi Dluhopisů (současnému i budoucímu), že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný dluh. V případě, kdy Emitent nesplní jakýkoli splatný dluh v rozsahu Ručitelského prohlášení, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníku Dluhopisů částku odpovídající splatným a doposud neuhrazeným dluhům, a to vše do jednoho měsíce poté, co Vlastník Dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele. Výzvu k úhradě pohledávky z Dluhopisu je Vlastník Dluhopisu oprávněn podat písemně na adresu sídla Ručitele včetně doložení platného nároku Vlastníka Dluhopisu.

7.2 Rozsah záruky

Ručení dle Ručitelského prohlášení je poskytnuto Ručitelem ve vztahu k dluhům vzniklých z konkrétní emise Dluhopisů. Záruka je poskytnuta za veškeré peněžité dluhy vůči oprávněnému Vlastníku Dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů odpovídající dluhům Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu a/nebo Diskontované hodnoty Dluhopisu (def. tohoto pojmu, viz čl. 4.5.5.1) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek.

Záruka Ručitele je poskytnuta vůči všem Vlastníkům Dluhopisů, jejichž emise byla vydána na základě tohoto Základního prospektu.

Záruka Ručitele je učiněna jako neodvolatelná do tří měsíců ode dne konečné splatnosti Dluhopisů.

7.3 Údaje o Ručiteli

7.3.1 Historie a vývoj Ručitele

Obchodní firma:	DRFG Investment Group a.s.
Místo registrace a registrační číslo:	Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8899
Identifikační číslo:	19977255
LEI:	315700FU8I8O1WV88R73
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dle projektu fúze splynutím ze dne 17. října 2023 schváleného valnou hromadou zanikajících společností DRFG a.s. a DRFG Telco 5G a.s. dne 22. listopadu 2023 s rozhodným dnem fúze 1. července 2023
Sídlo:	Brno, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. ZOK
Rozhodné právo:	Právo České republiky
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:	Ručitel byl založen v souladu s právem České republiky. Základními právními předpisy, kterými se Ručitel řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky, a to ZOK, OZ, ZPKT a Zákon o dluhopisech.
Telefonní číslo:	+420 778 724 446
Email:	info@drfg.cz
Webové stránky:	www.drfg.cz

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

7.3.2 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele

Ručitel vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 1. července 2023 jako holdingová společnost

vykonávající svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Za dobu činnosti Ručitele nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

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

7.3.3 Úvěrová hodnocení přidělená Ručiteli

Ručiteli nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

7.3.4 Významné změny struktury výpůjček a financování Ručitele

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k významné změně struktury výpůjček ani financování Ručitele.

7.3.5 Očekávané financování činnosti Ručitele

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována z výsledků činnosti Ručitele, tj. zejména z podílů na zisku vyplácených společnostmi ze Skupiny, které Ručitel jako holdingová společnost ovládá, a vnitroskupinového a externího financování.

7.3.6 Přehled podnikání Ručitele

Ručitel je holdingovou společností vykonávající svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Náplní činnosti Ručitele je řízení, financování a účast v jiných společnostech Skupiny. Detailní přehled o činnosti Skupiny, rizik a trendů ovlivňujících podnikání Skupiny a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v čl. 2.1, čl. 6.7 a čl. 6.9 tohoto Prospektu.

7.3.7 Organizační struktura Ručitele a doplňující údaje

7.3.7.1 Akcionáři Ručitele

Bližší popis akcionářů Ručitele je uveden v čl. 6.8.1.1 tohoto Základního Prospektu.

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

7.3.7.2 Skupina

Ručitel je součástí Skupiny, jejíž bližší popis je uvedeno v čl. 6.8.1.2 tohoto Prospektu.

7.3.7.3 Struktura Skupiny

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

7.3.7.4 Závislost Ručitele na subjektech ze Skupiny

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

7.3.7.5 Základní kapitál a akcie Ručitele

Základní kapitál činí 25.051.200 Kč.

Základní kapitál Ručitele je rozvržen na 250 512 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100,- Kč. Základní kapitál je v plné výši splacen.

7.3.8 Informace o trendech Ručitele

Emitent prohlašuje, že:

- (i) nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (řádné účetní závěrky Ručitele za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024) do data vyhotovení tohoto Prospektu; a
- (ii) nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny od data, kdy společnosti ve Skupině sestavily poslední finanční výkazy, tj. od data 31. prosince 2024, do data vyhotovení tohoto Prospektu.

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

Ručitel je holdingovou společností vykonávající svojí podnikatelskou činnost prostřednictvím dceřiných společností ve Skupině. Na Ručitele tudíž mohou působit stejné trendy jako na společnosti ze Skupiny, jimž poskytne financování.

Informace o trendech souvisejících s podnikáním Skupiny jsou uvedeny v čl. 6.9 tohoto Prospektu.

7.3.9 Prognózy nebo odhad zisku

Ručitel neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

7.3.10 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Ručitel je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

Orgány Ručitele tvoří představenstvo, dozorčí rada, valná hromada.

Představenstvo Ručitele má dva členy, a to 1) předsedu představenstva: Davida Rusňáka, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno a 2) místopředsedu představenstva Romana Řezníčka, dat. nar. 13. června 1977, bytem č.p. 277, 687 33 Drslavice.

Členové představenstva zastupují Ručitele samostatně, s výjimkou těchto právních jednání: **(i)** nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví Ručitele ve věcech jejich zcizení, nákupu, zatěžování právy třetích osob, nájmu či podnájmu, **(ii)** zcizování a nákup akcií a podílů v obchodních společnostech, **(iii)** výkon akcionářských práv a práv majitele obchodního podílu v dceřiných společnostech, **(iv)** poskytování záruk, vystavování, avalování, nabývání nebo převádění směn, **(v)** sjednávání jakýchkoliv smluv mezi členy představenstva, členy dozorčí rady nebo osobami jim blízkými na straně jedné a společností na straně druhé, **(vi)** uzavírání smluv o vedení účetnictví a o provádění auditorských služeb, zastupuje společnost předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva samostatně.

Dozorčí rada má jednoho člena, a to Ing. Martina Slaného, Ph.D., dat. nar. 31. prosince 1982, bytem Jinonická 1327/76a, Košíře, 150 00 Praha 5.

Valná hromada Ručitele je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, stanovami nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Společnosti v nichž je pan David Rusňák členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast jsou uvedeny v čl. 6.11.1 tohoto Prospektu.

David Rusňák působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno v čl. 6.11.1 tohoto Prospektu. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Ručitele, které by byly pro Ručitele významné.

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

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
Suntel Steel, s.r.o.	255 98 716	jednatel	společník
Suntel Group a.s.	066 51 062	předseda představenstva	----
Suntel Germany GmbH	HRB 220431	jednatel	----
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	jednatel	----
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	jednatel	----
Lukromtel, s.r.o.	36 057 258	předseda valného zhromaždenia	----
EnKom AG	CHE-113.940.462	jednatel	----
ELF Invest Beta s.r.o.	091 97 281	jednatel	společník
ELF Invest a.s.	066 51 119	člen správní rady	akcionář
DRFG Assets a.s.	118 96 272	člen dozorčí rady	akcionář
DRFG Engineering s.r.o.	041 76 316	jednatel	----
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	jednatel	----
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	člen správní rady	----

DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	jednatel	----
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	člen správní rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva	akcionář
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	místopředseda představenstva	akcionář
DRFG Private Equity a.s.	223 59 184	místopředseda správní rady	----
FČKD Management s.r.o.	081 38 982	jednatel	----
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	člen dozorčí rady	----
Property RP, s.r.o.	269 27 829	jednatel	----
TeleDat NG s.r.o.	472 59 001	jednatel	----
TeleDat komunikační systémy s.r.o.	315 96 134	jednatel	----
PROGRES-TS, s.r.o.	356 91 778	jednatel	----
Ister II. s.r.o.	366 67 862	jednatel	----
FibreNet, s.r.o.	367 47 572	jednatel	----
FiberClients s.r.o.	566 24 689	jednatel	----

Roman Řezníček působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Ručitele, které by byly pro Ručitele významné.

Společnosti v nichž je pan Ing. Martin Slaný, Ph.D. členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má jmenovaný majetkovou účast:

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	člen dozorčí rady	----
DRFG Assets a.s.	118 96 272	člen dozorčí rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen dozorčí rady	----
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	člen dozorčí rady	----
Suntel Group a.s.	066 51 062	člen dozorčí rady	----
Spolek pro výstavbu sochy Aloise Rašína	143 43 533	člen statutárního orgánu	----
Asociace K2, z.s.	219 10 073	předseda správní rady	----

Jmenovaný působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Ručitele, které by byly pro Ručitele významné.

7.3.11 Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v čl. 2.1.6 *Rizikové faktory specifické pro Ručitele* tohoto Základního prospektu.

7.3.12 Prohlášení ohledně auditovaných a mezitímních finančních údajů

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

7.4 Finanční údaje o Ručiteli a doplňující informace

7.4.1 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny vybrané základní finanční údaje Ručitele. Tuto část je nutné číst společně s (i) konsolidovanou účetní závěrkou Ručitele ověřenou Auditorem dle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a s (ii) konsolidovanou účetní závěrkou Ručitele ověřenou Auditorem dle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém EU za období od 1.7.2023 do 31.12.2023, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz

část 8 tohoto Prospektu).

Ručitel během své existence nezměnil rozhodný účetní den.

Konsolidované finanční údaje Ručitele jsou vypracovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Ručitel dále vypracovává i individuální účetní závěrky dle českých účetních standardů, které však do tohoto Základního prospektu zahrnuty nejsou.

Vybrané údaje z rozvahy Ručitele

	Stav k 31.12.2024 v tis. CZK	Stav k 31.12.2023 v tis. CZK
Aktiva		
Dlouhodobá aktiva CELKEM	6 239 002	5 962 648
Pozemky, budovy a zařízení	348 298	261 278
Investice do nemovitostí	961 854	158 960
Nehmotná aktiva	39 453	38 536
Goodwill	2 772 999	3 045 183
Investice oceňované ekvivalenční metodou	4 200	3 943
Aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	721 465	707 757
Poskytnuté zápůjčky - dlouhodobé	1 293 504	790 713
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - dlouhodobé	92 118	954 256
Ostatní dlouhodobá aktiva	857	1 394
Odložená daňová pohledávka	4 255	627
Krátkodobá aktiva CELKEM	3 399 585	2 444 895
Zásoby	529 688	267 911
Poskytnuté zápůjčky - krátkodobé	73 233	4 919
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - krátkodobé	1 903 280	1 416 167
Daňové pohledávky - daň z příjmů	6 482	11 567
Ostatní krátkodobá aktiva	409 471	342 587
Peníze a peněžní ekvivalenty	477 432	401 743
Aktiva držená k prodeji a vyřazované skupiny aktiv	0	0
Aktiva CELKEM	9 638 588	8 407 542

	Stav k 31.12.2024 v tis. CZK	Stav k 31.12.2023 v tis. CZK
Vlastní kapitál a závazky		
Vlastní kapitál celkem	1 254 019	1 028 228
Základní kapitál	24 000	24 000
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	244 325	244 325
Nerozdělený zisk	587 170	726 670
Ostatní složky vlastního kapitálu	20 785	20 577
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	876 280	1 015 571
Nekontrolní podíly	377 739	12 657
Dlouhodobé závazky celkem	6 179 527	5 414 101

Emitované dluhopisy - dlouhodobá část	5 540 752	5 029 208
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	136 168	40 252
Ostatní dlouhodobé závazky	229 775	159 223
Závazky z leasingu - dlouhodobá část	233 183	183 552
Odložený daňový závazek	39 649	1 867
Krátkodobé závazky celkem	2 205 043	1 965 213
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	714 731	575 926
Emitované dluhopisy - krátkodobá část	1 134 920	1 081 445
Bankovní úvěry - krátkodobá část	286 365	264 151
Závazky z leasingu - krátkodobá část	54 978	28 329
Daňové závazky - splatná daň z příjmů	14 048	15 362
Závazky související s aktivy drženy k prodeji a s vyřazovanými skupinami aktiv	0	0
Závazky CELKEM	8 384 569	7 379 314
Vlastní kapitál a závazky CELKEM	9 638 588	8 407 542

Čistý finanční dluh	7 907 138	6 977 571
----------------------------	------------------	------------------

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření Ručitele

	1.1.2024 - 31.12.2024	1.7.2023 - 31.12.2023
<i>Pokračující činnosti</i>	v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosy (+)	2 313 760	1 192 370
Spotřeba materiálu, zboží a energie (-)	-142 004	-130 356
Nakoupené služby (-)	-1 501 109	-731 333
Personální náklady (-)	-665 707	-313 300
Zisky/Ztráty z prodeje majetkových účastí (+/-)	1 101 904	372 546
Změna hodnoty aktiv oceňovaných reálnou hodnotou (+/-)	84 914	43 629
Snížení hodnoty finanční aktiv (-)	-28 254	-58 133
Snížení hodnoty nefinanční aktiv (-)	-293 703	4 770
Odpisy, amortizace (-)	-94 145	-36 526
Rezervy (-)	8 532	-2 403
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	257	65
Ostatní provozní výnosy (+)	55 665	98 219
Ostatní provozní náklady (-)	-79 948	-78 635
Provozní výsledek hospodaření	760 164	360 914
Výnosové úroky a přijaté dividendy (+)	178 061	48 773
Nákladové úroky a jiné obdobné náklady financování (-)	-705 241	-292 509
Ostatní finanční výnosy (+)	43 255	54 051
Ostatní finanční náklady (-)	-19 742	-18 780
Finanční výsledek hospodaření	-503 666	-208 465
Výsledek hospodaření za období před zdaněním	256 498	152 449

Daň z příjmu	-28 444	-21 778
HV za období po zdanění z pokračujících činností	228 054	130 671
Výsledek hospodaření za účetní období	228 054	130 671
Ostatní úplný výsledek CELKEM	1 558	20 577
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ CELKEM	229 612	151 247

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené v pravém sloupci výkazu zisku nebo ztráty a výsledky hospodaření Ručitele jsou vyhotoveny toliko za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023, jelikož Ručitel jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 1. července 2023.

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích Ručitele

	1.1.2024 - 31.12.2024 v tis. CZK	1.7.2023 - 31.12.2023 v tis. CZK
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	401 743	189 971
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-269 126	-214 369
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	636 228	156 434
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-291 414	269 708
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	75 688	211 772
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	477 432	401 743

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené v pravém sloupci přehledu o peněžních tocích Ručitele jsou vyhotoveny toliko za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023, jelikož Ručitel jako samostatná účetní jednotka vzniknul až dne 1. července 2023.

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k účetním závěrkám Ručitele.

Zprávy Auditora k účetním závěrkám Ručitele byly zpracovány na základě žádosti Ručitele a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi či Ručiteli, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či Ručitelem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či Ručitelem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či Ručitele, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem, příp. Ručitelem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem či Ručitelem, ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta či Ručitele, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta či Ručitele nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či Ručitelem.

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku Ručitele k 31.12.2024 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2024 v souladu s účetními standardy IFRS.

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku Ručitele k 31.12.2023 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 31.12.2023 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 1.7.2023 v souladu s účetními standardy IFRS.

7.4.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní údaje.

7.4.3 Ověření finančních údajů

Historické finanční údaje Ručitele z účetní závěrky za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a za období od 1. července 2023 do 31. prosince 2023 byly nezávisle ověřeny Auditorem.

7.5 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele

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

Vzhledem k tomu, že koneční vlastníci Ručitele jsou zároveň konečnými vlastníky Emitenta a ostatních společností ze Skupiny a pan David Rusňák je statutárním orgánem Emitenta i Ručitele, nelze v budoucnosti vyloučit změny strategie Ručitele nebo společností ze Skupiny, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch Ručitele, resp. konečných vlastníků Emitenta a ostatních společností ze Skupiny, spíše než ve prospěch Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Tuto potenciální situaci pak lze za určitých okolností posuzovat jako možný střet zájmů.

7.6 Významné smlouvy Ručitele

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

- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 19.4. 2021 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 343 708 000 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 12. 7. 2022 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2022 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 457 890 000 Kč a 1 363 300 eur. Toto financování je úročeno 11 % p. a.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 22. 5. 2023 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2023 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 1 314 715 000 Kč a 3 323 900 eur. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Financial management s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 112 296 385 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Invest Management s. r. o. jakožto věřitelem, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 311 480 160 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Real Estate Financial Management a.s. jakožto věřitelem ze dne 18. 4. 2018, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 231 074 062 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Real Estate Management a.s. jakožto věřitelem ze dne 29. 6. 2016, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 122 966 979 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Telco Financial Management a.s. jakožto věřitelem ze dne 12. 4. 2018, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 231 074 062 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a.
- Rámcových smluv o úvěru uzavřené mezi Ručitelem jakožto úvěrujícím a DRFG Fiber Infrastructure s.r.o. jakožto úvěrovaným ze dne 6. 6. 2024, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 655 881 900 Kč a 520 800 eur. Toto financování je úročeno 7,18 % p. a. a splatné jsou k 30. 11. 2025.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 10. 4. 2024 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2024 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 1 068 192 000 Kč a 3 939 500 eur. Toto financování je úročeno 11 % p. a.
- Dílčích rámcových smluv o zápůjčkách, uzavřené mezi Ručitelem a dalšími subjekty v souhrnné výši načerpaných objemů v hodnotě 42 250 000Kč.
- Smluv o zápůjčkách uzavřených mezi Ručitelem jakožto vydlužitelem a subjekty v postavení zapůjčitele v souhrnné výši 26 700 000 Kč. Tyto prostředky jsou splatné v období 04/2026 až 05/2027 a jsou úročeny váženou úrokovou sazbou ve výši 7,01 %.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 16.12. 2024 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG IG Corporate Bonds s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 201 300 000 Kč. Toto financování je úročeno 11 % p. a.

- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG Invest VI s.r.o. jakožto dlužníkem ze dne 23.12.2024, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 295 150 000 Kč, jež jsou splatné 23.12. 2029.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto dlužníkem ze dne 31.12.2015, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 575 709 872 Kč, jež jsou úročené 12 % p.a. a 2 532 029 eur, jež jsou úročené 10 % p. a. Prostředky jsou splatné do 5 let ode dne zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG TELCO s.r.o. jakožto dlužníkem ze dne 1.1.2016, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 156 573 210 Kč, jež jsou úročené 10 % p.a. a jsou splatné do 5 let ode dne zápůjčky
- Dílčích rámcových smluv o zápůjčkách mezi ručitelem jakožto věřitelem a dalšími subjekty v souhrnné výši 83 024 187 Kč.

7.7 Soudní a rozhodčí řízení Ručitele

Emitent prohlašuje, že neprobíhají ani nehrozí, ani v období předchozích 12 měsíců neprobíhala, žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny.

7.8 Významná změna finanční pozice Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo dle jeho nejlepšího vědomí k žádné podstatné změně finanční pozice Skupiny.

7.9 Ručitelské prohlášení

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno níže v tomto čl. 7.9.

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

VDANÉ

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

ÚVODNÍ SKUTEČNOSTI

- (A) **DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.**, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683 (dále jen „**Emitent**“) zamýšlí v rámci svého 2. dluhopisového programu zřízeného dne 14. dubna 2025 s celkovou dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“) v rámci základního prospektu Emitenta vyhotoveného dne 16. září 2025, jehož součástí je toto ručitelské prohlášení (dále jen „**Základní prospekt**“), vydávat dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě do 3.750.000.000,- Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v měně EUR (dále jen „**Dluhopisy**“).
- (B) Emitent v rámci Základního prospektu prezentuje, že za splnění závazků Emitenta plynoucích z Dluhopisů v případě jeho selhání se zavázal prostřednictvím ručitelského prohlášení Ručitel.
- (C) S ohledem na výše uvedené má Ručitel zájem poskytnout za Dluhopisy ručení v rozsahu a za podmínek tohoto ručitelského prohlášení.
- (D) Ručitelské prohlášení se vztahuje na veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Základního prospektu, dále jen „**Vlastník Dluhopisů**“) vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně:

(a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; a

(b) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě emisních podmínek Základního prospektu, v souvislosti s emisními podmínkami Základního prospektu a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro emisní podmínky Základního prospektu neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle emisních podmínek Základního prospektu, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být emisní podmínky Základního prospektu a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými,

přičemž z dluhů, které k datu tohoto ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu (dále jen „**Zajištěné dluhy**“).

1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

- 1.1 Ručitel se tímto každému Vlastníkovi Dluhopisů dle emisních podmínek Základního prospektu ve smyslu § 2018 a násl. občanského zákoníku zavazuje, že pro případ, že Emitent:

- (a) řádně a včas nesplní jakýkoli Zajištěný dluh (byť zčásti); a
- (b) nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) pracovních dnů od původního termínu ke splnění příslušného Zajištěného dluhu,

Ručitel vlastníkovi Dluhopisů daný Zajištěný dluh splní namísto Emitenta v rozsahu, v jakém řádně a včas splněn nebyl

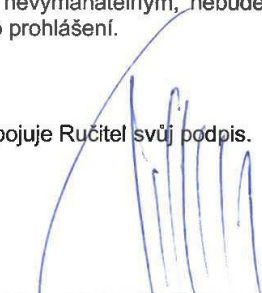
(„Ručení“).

- 1.2 Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým vlastníkem dluhopisu bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem Dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 občanského zákoníku.
- 1.3 Ručitel je povinen k jakémukoli plnění z titulu Ručení, uplatní-li vůči němu Vlastník Dluhopisů jako věřitel své právo požadovat splnění Zajištěného dluhu Ručitelem z titulu Ručení poté, co došlo k naplnění druhé z podmínek dle písm. (a) a (b) článku 1.1, a to formou písemné výzvy („**Výzva k plnění**“), která bude obsahovat alespoň:
 - (a) specifikaci prodlení Emitenta s plněním Zajištěného dluhu, jehož se Výzva k plnění týká („**Relevantní Zajištěný dluh**“);
 - (b) částku peněžitého plnění, jejíž úhradu Věřitel po Ručiteli z důvodu prodlení dle písm. (a) požaduje („**Částka k úhradě**“); a
 - (c) bankovní účet, na nějž má být Částka k úhradě zaslána.
- 1.4 Ručitel je za podmínek článků 1.1 a 1.3 povinen vlastníkovi Dluhopisu zaplatit jakoukoli Částku k úhradě do třiceti (30) pracovních dnů ode dne doručení Výzvy k plnění, a to na bankovní účet v ní uvedený.

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1 Ručení zaniká v okamžiku splnění či jiného zániku posledního ze Zajištěných dluhů.
- 2.2 Toto prohlášení se řídí právem České republiky.
- 2.3 Veškeré spory vyplývající z tohoto prohlášení, které nebudou vyřešeny smírnou cestou, budou s konečnou platností rozhodnuty příslušným soudem České republiky.
- 2.4 V případě, že je nebo se určité ustanovení tohoto prohlášení stane zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebude tím jakkoli dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení tohoto prohlášení.

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojuje Ručitel svůj podpis.



Za DRFG Investment Group a.s.

David Rusňák, předseda představenstva



Za DRFG Investment Group a.s.

Roman Řezníček, místopředseda představenstva

8. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

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

Dokument	Informace	Webový odkaz
Účetní závěrka Emitenta za účetní období od 12. srpna 2024 do 31. prosince 2024 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 2 - Rozvaha k 31.12.2024 na str. 3 až 6 - Výkaz zisku a ztrát k 31.12.2024 na str. 7 až 8 - Přehled o peněžních tocích k 31.12.2024 na str. 9 až 10 - Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.8.2024 na str. 11 až 12 - Příloha k účetní závěrce za zdaňovací období od 12.8.2024 do 31.12.2024 na str. 13 až 16	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2025/09/2024_DRFG-IGCB_Zprava-auditora-k-UZ_31122024-s-OCR.pdf
Řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 3 - Konsolidovaná účetní závěrka na str. 4 až 95	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2025/09/Zprava-auditora_DRFG-IG_KUZ_31122024-s-OCR.pdf
Řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. čerence 2023 do 31. prosince 2023 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	- Zpráva nezávislého auditora na str. 1 až 3 - Konsolidovaná účetní závěrka na str. 4 až 63	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2025/09/Zprava-auditora_DRFG-IG_KUZ_31122023-s-OCR.pdf

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.

9. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kap. jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

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

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

10. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

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

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

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice a ve Slovenské republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, popř. jakékoliv jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené v souhlasu, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://drfg-corporatebonds.cz> v sekci „Pro investory“.

ADRESY

EMITENT

DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.

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

RUČITEL

DRFG Investment Group a.s.

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

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

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

AUDITOR EMITENTA

NEXIA AP a.s.
Sokolovská 5/49,
Praha 8 - Karlín 186 00
Česká republika

AUDITOR RUČITELE

NEXIA AP a.s.
Sokolovská 5/49,
Praha 8 - Karlín 186 00
Česká republika

Příloha č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG Assets a.s. PODÍL K 31. SRPNU 2025

Přehled účasti Mateřské společnosti:

Rozsah účasti Mateřské společnosti představuje podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech společností ze Skupiny.

Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
ASSETIO Solution, a.s.	079 11 408	80,0%
ASSETIO Services, s.r.o.	082 04 039	100,0%
BOP Poland sp. z o.o.	0000800255	90,0%
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	100,0%
Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	100,0%
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	100,0%
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	100,0%
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	100,0%
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	100,0%
DfE 1 Holding Kft	01-09-446403	10,0%
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	100,0%
DRFG Investment Fund SICAV a.s.	223 44 608	100,0%
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	100,0%
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	100,0%
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	100,0%
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	100,0%
DRFG Home s.r.o.	141 00 495	100,0%
DRFG ENERGY s.r.o.	031 07 108	100,0%
DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	199 96 349	95,0%
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	100,0%
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	100,0%
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	10,0%
DRFG inkasní s.r.o.	069 69 097	100,0%
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	100,0%
DRFG Engineering s.r.o.	041 76 316	100,0%
DRFG Invest IV. a.s.	060 38 697	100,0%
DRFG Invest V. a.s.	087 98 770	100,0%
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	100,0%
DRFG POLSKA Sp. z o.o.	0000861021	100,0%
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	100,0%
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	100,0%
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	100,0%
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	50,0%
DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	087 97 650	100,0%
DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	087 97 927	100,0%
DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	099 77 490	100,0%
DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	099 77 589	100,0%
DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.	099 78 381	100,0%
DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	099 79 255	100,0%
DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	099 79 280	100,0%

DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	100,0%
DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	099 79 930	100,0%
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	100,0%
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	100,0%
DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.	54322278	100,0%
DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.	54309468	100,0%
DEBS s.r.o.	140 99 161	55,0%
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	28,0%
DEBS PF 2,5 MW s.r.o.	140 99 918	100,0%
DEBS Podolí 5 MW s.r.o.	141 00 002	100,0%
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	90,0%
DEBS Přízřenice 5 MW s.r.o.	141 00 151	100,0%
DEBS Vídeňská 5 MW s.r.o.	141 00 193	100,0%
DEBS Železná 5 MW s.r.o.	141 00 410	100,0%
DEBS Vídeňská 3,5 MW s.r.o.	141 00 461	100,0%
DEBS Žarošická 5 MW s.r.o.	140 96 226	100,0%
DEBS Cacovice 5 MW s.r.o.	140 96 366	100,0%
DEBS Palackého 5 MW s.r.o.	140 96 471	100,0%
DEBS Předměstí 5 MW s.r.o.	140 96 749	100,0%
DRFG RE Project 16 s.r.o.	140 96 927	100,0%
DRFG RE Project 17 s.r.o.	140 97 001	100,0%
DRFG RE Project 18 s.r.o.	140 97 125	100,0%
DRFG RE Project 19 s.r.o.	140 97 222	100,0%
DRFG RE Project 20 s.r.o.	140 97 427	100,0%
DRFG RE Project 21 s.r.o.	140 97 575	100,0%
DRFG RE Project 22 s.r.o.	140 97 699	100,0%
DRFG RE Project 23 s.r.o.	140 98 776	100,0%
DRFG RE Project 24 s.r.o.	140 98 946	100,0%
DRFG RE Project 26 s.r.o.	108 01 138	100,0%
DRFG RE Project 27 s.r.o.	095 66 058	100,0%
DRFG RE Project 28 s.r.o.	108 01 197	100,0%
DRFG RE Project 29 s.r.o.	095 66 074	100,0%
DRFG RE Project 30 s.r.o.	108 00 719	100,0%
DRFG RE Project 31 s.r.o.	095 65 965	100,0%
DRFG RE Project 32 s.r.o.	117 58 562	100,0%
DRFG RE Project 33 s.r.o.	117 58 864	100,0%
DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	047 44 756	100,0%
DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	047 44 772	100,0%
DRFG Real Estate s.r.o.	037 68 775	100,0%
DRFG Telco Financial Management a.s.	070 29 969	100,0%
DRFG TELCO s.r.o.	031 05 849	100,0%
DRFG Telco Bond 5G a.s.	073 38 384	100,0%
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	106 61 689	100,0%
City Life Olomouc s.r.o.	099 79 832	70,0%
City Life Olomouc Alfa s.r.o.	140 99 241	100,0%
City Life Olomouc Gamma s.r.o.	097 03 667	100,0%
City Life Olomouc Delta s.r.o.	097 73 401	70,0%
Green Mladá Boleslav, s.r.o.	099 79 891	100,0%

Green Resort Kunětická hora s.r.o.	018 62 481	100,0%
Oxygen Advisory Beta s.r.o.	241 33 833	100,0%
EFEKTA-IZ s.r.o.	060 84 672	100,0%
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	100,0%
FČKD Management s.r.o.	081 38 982	100,0%
FiberClients s.r.o.	566 24 689	100,0%
FibreNet s.r.o.	367 47 572	70,0%
Finelo s.r.o.	086 29 340	100,0%
Finest Invest a.s.	043 53 862	51,0%
Finnology s.r.o.	050 75 653	100,0%
FOND ČESKÝCH KORPORÁTNÍCH DLUHOPISU, SICAV a.s.	085 10 318	100,0%
Formicola Sp. z o.o.	0000967758	100,0%
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	0000892706	50,0%
Green Energy Resources s.r.o.	097 81 897	100,0%
Green Energy Resources 1 s.r.o.	086 29 099	100,0%
Green Energy Resources 2 s.r.o.	086 29 196	100,0%
DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	086 29 285	100,0%
Czech Sun Energy 2 s.r.o.	086 29 315	100,0%
Hericourt Sp. z o.o.	0000861021	50,0%
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	100,0%
Chytrý Honza a.s.	290 48 770	100,0%
IBU Poland sp. z o.o.	0000744805	90,0%
INCOMMING ventures a.s.	049 91 087	20,0%
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	100,0%
Investown Technologies s.r.o.	086 67 144	7,68%
DRFG Financial Services a.s.	071 02 461	100,0%
KonsolidacePortal s.r.o.	072 07 964	100,0%
MOP Poland sp. z o.o.	0000758136	10,0%
Nadace DRFG	050 12 571	100,0%
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	100,0%
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	100,0%
DRFG Invest VI. s.r.o.	057 29 530	100,0%
PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.	0000895233	50,0%
PROFORZA finance, a.s.	036 41 562	55,15%
PROFORZA consulting, s.r.o.	046 65 201	100,0%
PROFORZA education, s.r.o.	046 60 064	100,0%
PROGRES-TS	356 91 778	100,0%
RAISEUP s.r.o.	068 65 968	100,0%
Real Estate Facility Management s.r.o.	043 40 507	100,0%
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	042 35 835	100,0%
RETSI s.r.o.	56 265 468	50,0%
Rezidence Lannova s.r.o.	059 21 694	100,0%
ROYAL VISION s.r.o.	283 22 584	80,0%
RV Corporate Support s.r.o.	293 52 291	100,0%
WH104 s.r.o.	142 24 861	11,0%
EnKom AG	CHE-113.940.462	100,0%
Lukromtel, s.r.o.	360 57 258	80,0%
Suntel s.r.o.	259 43 693	100,0%

Suntel Germany GmbH	HRB 220431	100,0%
Suntel Group a.s.	066 51 062	100,0%
Suntel Slovakia s.r.o.	437 69 292	100,0%
Suntel Switzerland AG	CHE-140.141.831	100,0%
TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	315 96 134	70,0%
TeleDat NG s.r.o.	472 59 001	30,0%
TriGranit Fejlesztési KFT	01-09-673329	70,0%
TriGranit Polska Sp. z o.o.	0000224435	100,0%

Od 31. srpna 2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám v přehledu účastí Mateřské společnosti.

Přehled účastí DRFG Assets a.s.:

Rozsah účastí DRFG Assets a.s. představuje podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech společností z Přidružené části DRFG Assets.

Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
DRFG Assets Finance s.r.o.	199 96 501	100,0%
DRFG Assets Investments I. s.r.o.	199 96 641	100,0%
DRFG Assets Investments II. s.r.o.	199 96 888	100,0%
DRFG Assets Investments III. s.r.o.	199 97 035	100,0%
DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	199 96 349	5,0%
DRFG Real Estate Project EPSILON s.r.o.	047 44 799	100,0%
3dvory s.r.o.	018 62 383	100,0%
DRFG Real Estate Project Théta s.r.o.	018 62 588	100,0%
DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	087 97 617	50,0%
DRFG Real Estate Project IX. s.r.o.	099 79 212	100,0%
DRFG RE Project 7 s.r.o.	141 00 045	10,0%
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	72,0%
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	80,0%
DRFG Real Estate Project XVIII. s.r.o.	099 79 964	100,0%
DRFG Real Estate Project XIV. s.r.o.	099 79 875	100,0%
Hilliard Sp. z o.o.	0000526278	11,0%
DRFG Real Estate SK Project IX. s.r.o.	54 245 281	100,0%
PDC Industrial Center 153 Sp. z o.o.	0000850222	50,0%
Rezidence Tři Dvory s.r.o.	038 46 121	100,0%
Ister II. s.r.o.	36 667 862	50,0%
WH104 s.r.o.	142 24 861	89,0%
Czech Home Capital, a.s.	085 05 811	100,0%
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	100,0%
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	100,0%
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	100,0%
R.K. SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	100,00%
BYTY portfolio PRAHA 14, s r.o.	078 19 447	100,00%
BYTY portfolio KAPPA s r.o.	095 66 023	100,00%
BYTY portfolio EPSILON s r.o.	088 22 859	100,00%
HOME CAPITAL Europe, s r.o.	088 99 746	100,00%
Czech Home Capital Services, s.r.o.	087 42 146	100,00%

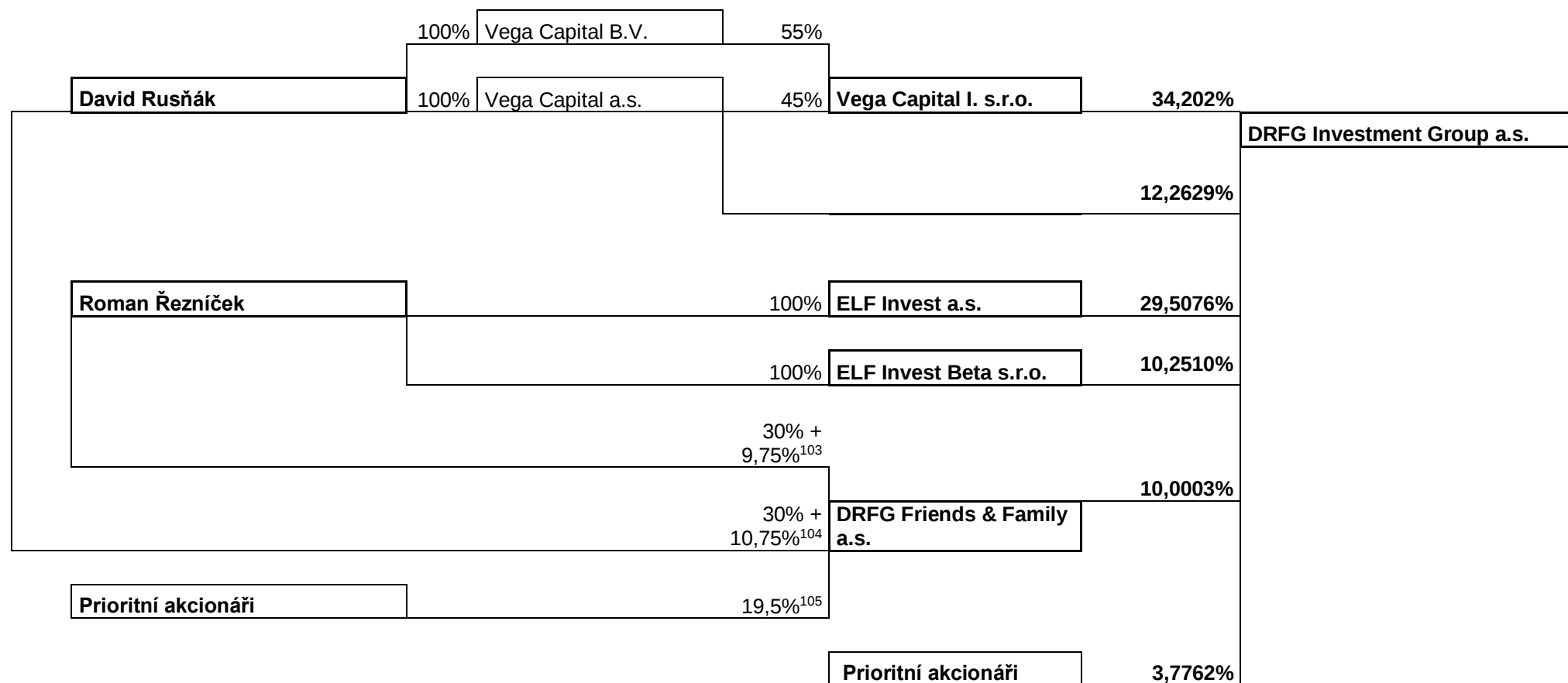
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	100,00%
HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	089 71 536	100,00%
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	100,00%
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	100,00%
HOME CAPITAL RE GmbH	HRB 42720	100,00%
Czech Home Capital Property, s.ro.	108 01 294	100,00%
Czech Home Capital Asset, s.r.o.	108 01 332	100,00%
Czech Home Capital Support 2, s.ro.	108 01 251	100,00%
Czech Home Capital Support, s.ro.	095 55 196	100,00%
Home4you GmbH	HRB 5748	100,00%
Home4you ALFA GmbH	HRB 41743	100,00%
Home4you BETA GmbH	HRB 43100	100,00%
ANDARO Grundbesitz GmbH	HRB 30594	100,0%

Od 31. srpna 2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám v přehledu účastí DRFG Assets a.s.

Příloha č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 31. SRPNU 2025

Níže uvedené zjednodušené grafické znázornění zobrazuje vlastnickou strukturu Emitenta, Mateřskou společnost, vybrané části Skupiny na úrovni dílčích mateřských společností dle hlavních odvětví popsaných v čl. 6.7 a uvedených v čl. 6.8.1.4 a jejich dceřiných společnostích a jednotlivých emitentů uvedených v čl. 2.1.1.1. Uvedené procentuální údaje (%) představují podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech uvedených společností ze Skupiny k 31. srpnu 2025. Od 31. července 2025 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k významným změnám ve vlastnické struktuře Skupiny, která je v tomto zjednodušeném grafickém znázornění zobrazena.

Vlastnická struktura Skupiny na úrovni konečných vlastníků Mateřské společnosti:



¹⁰³ 30% zakladatelských akcií (s hlasovacím právem) a 9,75% prioritních akcií (bez hlasovacího práva)

¹⁰⁴ 30% zakladatelských akcií (s hlasovacím právem) a 10,75% prioritních akcií (bez hlasovacího práva)

¹⁰⁵ 19,5% prioritních akcií (bez hlasovacího práva)

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

		David Rusňák	27,50%	
		Roman Řezníček	27,50%	
Jan Jelínek	100,00%	JC assets, s.r.o.	20,00%	DRFG Assets a.s.
Hana Cajthamlová	100,00%	HC assets, s.r.o.	20,00%	
Prioritní akcionáři + David Rusňák + Roman Řezníček	19,50% + 10,75% + 9,75%			
David Rusňák	30,00%	DRFG Friends & Family a.s.	5,00%	
Roman Řezníček	30,00%			

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

DRFG Real Estate s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project ALFA s.r.o.	
100%	DRFG Real Estate Project DELTA s.r.o.	
11%	WH104 s.r.o.	
50%	DRFG Real Estate Project I. s.r.o.	
100%	DRFG Real Estate Project II. s.r.o.	

50% **Frontier Estates Polska Management
SBU Wrocław Sp. z o.o.**

100%	DRFG Real Estate Project VI. s.r.o.	100%	Formicola Sp. z o.o.
100%	DRFG Real Estate Project VII. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project VIII. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project X. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.	10%	DFE 1 Holding Kft
100%	DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.		
100%	DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.		
100%	DRFG Home s.r.o.		
70%	TriGranit Fejlesztési KFT	50%	RETSI s.r.o.
90%	IBU Poland Sp. z o.o.	100%	TriGranit Polska Sp. z o.o.
90%	BOP Poland Sp. z o.o.	50%	Hericourt Sp. z o.o.
100%	DRFG Polska Sp. z o.o.		
10%	MOP Poland Sp. z o.o.		
100%	Rezidence Lannova s.r.o.		
28%	DRFG RE Project 4 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 16 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 17 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 18 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 19 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 20 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 21 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 22 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 23 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 24 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 26 s.r.o.		

100%	DRFG RE Project 27 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 28 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 29 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 30 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 31 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 32 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 33 s.r.o.		
100%	Green Energy Resources s.r.o.	100%	Green Energy Resources 1 s.r.o.
		100%	Green Energy Resources 2 s.r.o.
100%	City Life Olomouc Gamma s.r.o.	70%	City Life Olomouc Delta s.r.o.
100%	Czech Green Energy 2 s.r.o.		
100%	Czech Green Energy 3 s.r.o.		
100%	Czech Green Energy 4 s.r.o.		
100%	Czech Green Energy 5 s.r.o.		

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni dílčí mateřské společnosti DRFG Investment Fund SICAV a.s.:

DRFG Investment Fund SICAV a.s.			
100%	DRFG Private Equity a.s.	25%	DRFG Real Estate s.r.o.
		5%	DRFG Financial Services a.s.
		5%	DRFG TELCO s.r.o.
		25%	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.

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

Czech Development Fund SICAV, a.s.	70%	City Life Olomouc s.r.o.	100%	City Life Olomouc Alfa s.r.o.
	100%	DRFG Real Estate Project V. s.r.o.	50%	PDC Industrial Center 184 Sp. z o.o.
	90%	DRFG Real Estate Project 7. s.r.o.	50%	Ister II. s.r.o.

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

DRFG Finance s.r.o.	80%	ROYAL VISION s.r.o.							
	100%	CLEAR investment s.r.o.							
	51%	Finest Invest a.s.							
	100%	Oxygen Advisory Beta s.r.o.							
	100%	Oxygen Advisory s.r.o.							
	100%	EFEKTA-IZ s.r.o.							
	100%	RAISEUP s.r.o.							
	100%	ONE Investment s.r.o.							
	55,15%	PROFORZA finance, a.s.	100%	PROFORZA education, s.r.o.					
			100%	PROFORZA consulting, s.r.o.					
	80%	ASSETIO Solution, a.s.	100%	ASSETIO Services, s.r.o.					
	95%	DRFG Financial Services a.s.	100%	Chytrý Honza a.s.					
					100%	Finnology s.r.o.	100%	HypoPortal s.r.o.	
							100%	InvestPortal s.r.o.	
							100%	KonsolidacePortal s.r.o.	
					100%	ERN-e.com, a.s.			

100%	Finelo s.r.o.
7%	Investown Technologies s.r.o.

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

DRFG TELCO s.r.o.		100%	Suntel Group a.s.				
				100%	Suntel Slovakia s.r.o.		
				100%	Suntel Switzerland AG		
				100%	Suntel s.r.o.	100%	Suntel Germany GmbH
				100%	EnKom AG		
				80%	Lukromtel s.r.o.		
				70%	TeleDat komunikačné systémy s.r.o.	30%	TeleDat NG s.r.o.
		100%	DRFG Telco Bond 5G a.s.				
		100%	DRFG TelcoBond Investment s.r.o.				

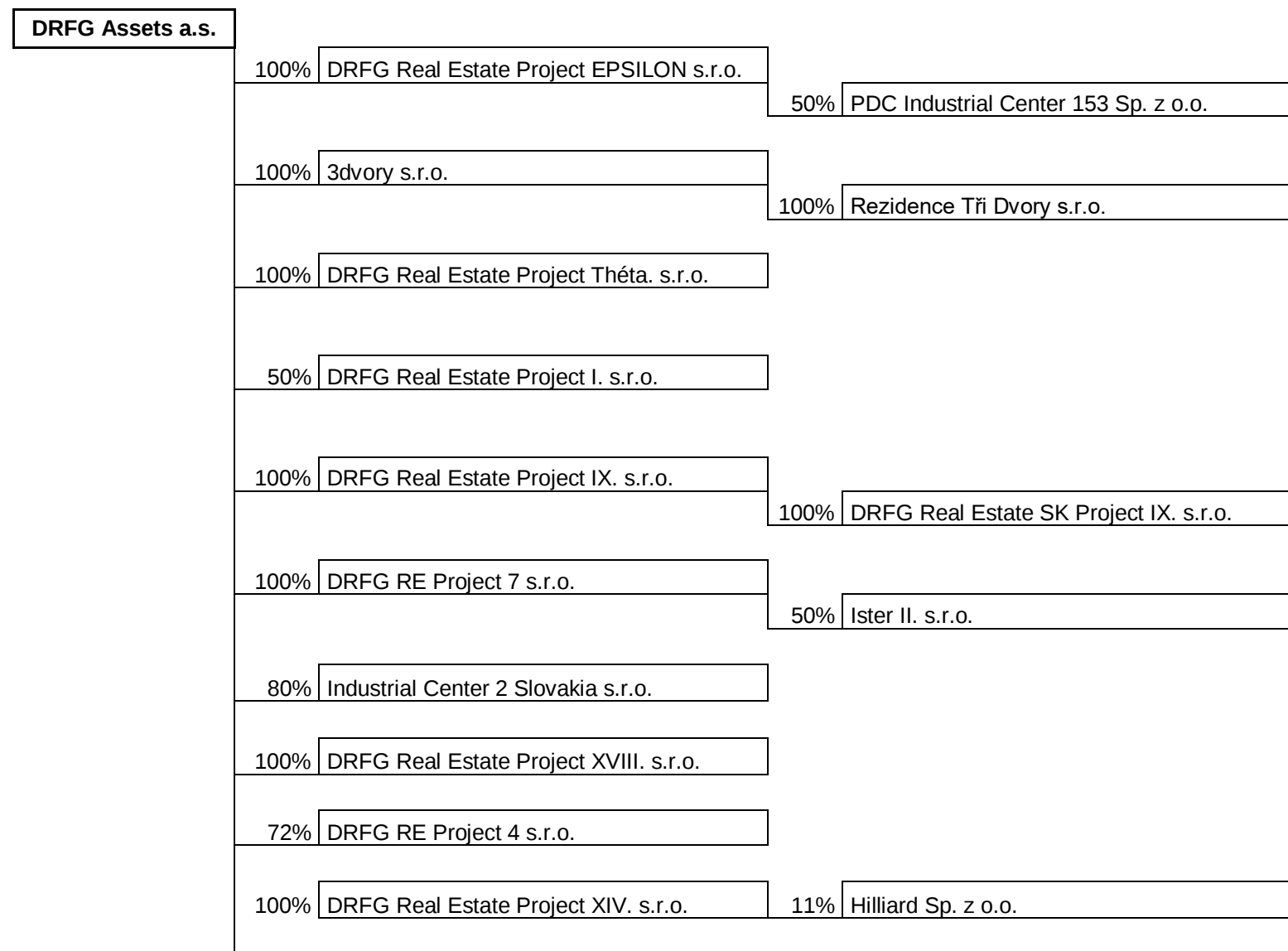
Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni ostatních společností uvedených v čl. 6.8.1.4 a jejich dceřiných společností:

Další společnosti Skupiny		
DRFG Investment Group a.s.	100%	Real Estate Facility Management s.r.o.
	75%	DRFG Real Estate s.r.o.
	70%	DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.
	95%	DRFG TELCO s.r.o.

100%	FČKD Management s.r.o.	100% ¹⁰⁶	FOND ČESKÝCH KORPORÁTNÍCH DLUHOPISŮ SICAV, a.s.
100%	DRFG Invest VI. s.r.o.	100%	Green Mladá Boleslav, s.r.o.
		100%	Green Resort Kunětická hora s.r.o.
100%	DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o.	55%	DEBS s.r.o.
		100%	DEBS PF 2,5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Podolí 5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Přízřenice 5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Vídeňská 5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Železná 5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Vídeňská 3,5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Žarošická 5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Cacovice 5 MW s.r.o.
		100%	DEBS Palackého 5MW s.r.o.
		100%	DEBS Předměstí 5 MW s.r.o.
33,34%	TeleDat NG s.r.o.		
100%	DRFG Invest I. s.r.o.		
100%	DRFG ENERGY s.r.o.	100%	Czech Sun Energy 2 s.r.o.

¹⁰⁶ Zakladatelské akcie

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni Přidružené části DRFG Assets:



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

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

Czech Home Capital a.s.	100%	HOME CAPITAL RE GmbH	
	100%	CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	
	100%	CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	100% R.K. SERVIS, spol.s r.o.
	100%	Czech Home Capital Services, s.r.o.	

		100%	SEVER Plus Property, s.ro.		
		100%	SEVER Plus Asset, s.r.o.		
		100%	SEVER Plus Facility, s.ro.		
		100%	SEVER Plus Support, s.ro.		
	100%	CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.			
		100%	BYTY portfólio PRAHA 14, s r.o.		
		100%	BYTY portfólio KAPPA s r.o.		
		100%	BYTY portfólio EPSILON s r.o.		
		100%	HOME CAPITAL Europe, s r.o.		
			100%	HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	100% Home4you GmbH
			100%	HOME CAPITAL Germany 2, s.r.o.	100% Home4you ALFA GmbH
			100%	HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	100% ANDARO GmbH
			100%	HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	100% Home4you BETA GmbH

Vlastnická struktura části Skupiny na úrovni Emitenta a ostatních emitentů uvedených v čl. 2.1.1.1, přičemž se jedná o grafické znázornění všech společností, které Skupina založila za účelem jejího financování prostřednictvím vydávání dluhopisů a poskytováním ziskového výtěžku ostatním společnostem ve Skupině, které vyjma DRFG Investment Group a.s., DRFG TELCO s.r.o. a DRFG Real Estate s.r.o., Czech Home Capital a.s. a DRFG RE Project 7 s.r.o. a DRFG Real Estate Project Iota s.r.o. nevykonávají žádnou jinou podnikatelskou činnost:

DRFG Investment Group a.s.	100%	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. (Emitent)	
	100%	DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	
	100%	DRFG Bond Investment s.r.o.	
	100%	DRFG Financial Management a.s.	
	100%	DRFG Invest Management a.s.	
	100%	DRFG Real Estate Financial Management a.s.	
	100%	DRFG Real Estate Management a.s.	
	100%	DRFG Real Estate s.r.o.	
	100%	DRFG Telco Financial Management a.s.	
	100%	DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	
	100%	DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	
	100%	DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	
	100%	Czech Home Capital a.s.	
	100%	DRFG RE Project 7 s.r.o.	
	100%	3dvory s.r.o.	
	100%	DRFG TELCO s.r.o.	100% DRFG Telco Bond 5G a.s.
			100% DRFG TelcoBond Investment s.r.o.