

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 3. dluhopisového programu, který byl zřízen dne 1.9.2026 společností **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**“ 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 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 (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 2.9.2026.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2026/154557/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00413/CNB/653 ze dne 4.9.2026, které nabylo právní moci dne 4.9.2026. ČNB je příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu dle Nařízení o prospektu. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. 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 4.9.2027. 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 neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

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	9
2.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	9
2.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	39
3.	PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	46
3.1	PODMÍNKY NABÍDKY	46
3.2	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	47
4.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	48
4.1	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	48
4.2	DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	51
4.3	STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ	51
4.4	PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA	52
4.5	VÝNOS	54
4.6	SPLACENÍ DLUHOPISŮ	56
4.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	58
4.8	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	61
4.9	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	64
4.10	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ	65
4.11	PROMLČENÍ	66
4.12	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT	66
4.13	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	67
4.14	OZNÁMENÍ	71
4.15	ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK	72
4.16	DEFINICE	72
5.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	74
6.	INFORMACE O EMITENTOVÍ	87
6.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	87
6.2	SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	87
6.3	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI A INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	87
6.4	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	92
6.5	RIZIKOVÉ FAKTORY	93
6.6	ÚDAJE O EMITENTOVÍ	93
6.7	PŘEHLED PODNIKÁNÍ	96
6.8	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	108
6.9	INFORMACE O TRENDECH	115
TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR.....		118
2.3	TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE	118
	Trh kancelářských prostor v Praze	119
	Trh kancelářských prostor v Brně	119
	Trh kancelářských prostor v Ostravě	119
	TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR NA SLOVENSKU	119
	TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V POLSKU	120
	TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V MAĎARSKU	120
	TRH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V CHORVATSKU	120
	TRH MALOOBCHODNÍCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE	121
	TRH MALOOBCHODNÍCH PROSTOR NA SLOVENSKU	122
	TRH MALOOBCHODNÍCH PROSTOR V POLSKU	122
	TRH MALOOBCHODNÍCH PROSTOR V MAĎARSKU	122
	TRH MALOOBCHODNÍCH PROSTOR V CHORVATSKU	123

2.4	TRH PRŮMYSLVÝCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE	123
2.5	TRH PRŮMYSLVÝCH NEMOVITOSTÍ NA SLOVENSKU.....	124
	TRH PRŮMYSLVÝCH NEMOVITOSTÍ V POLSKU	124
	TRH PRŮMYSLVÝCH NEMOVITOSTÍ V MAĎARSKU	125
	TRH PRŮMYSLVÝCH NEMOVITOSTÍ V CHORVATSKU	125
6.10	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	146
6.11	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	147
6.12	HLAVNÍ SPOLEČNÍCI	148
6.13	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH ĚMITENTA.....	149
6.14	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	149
6.15	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	149
6.16	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	150
7.	ZÁRUKY.....	151
7.1	CHARAKTERISTIKA ZÁRUKY	151
7.2	ROZSAH ZÁRUKY.....	151
7.3	ÚDAJE O RUČITELI	151
7.4	FINANČNÍ ÚDAJE O RUČITELI A DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	154
7.5	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ RUČITELE	157
7.6	VÝZNAMNÉ SMLOUVY RUČITELE	157
7.7	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ RUČITELE	159
7.8	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY	159
7.9	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ.....	159
8.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	162
9.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI ĚMITENTOVÍ	163
10.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	164
	ADRESY.....	165
	PŘÍLOHA Č. 1 – PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ, V NICHŽ MÁ MATEŘSKÁ SPOLEČNOST A DRFG ASSETS A.S. PODÍL K 30.6.2026.....	166
	PŘÍLOHA Č. 2 – ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SKUPINY DRFG K 30.6.2026	171

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

Emitent:	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o. , se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683
Administrátor, agent pro výpočty:	Činnosti administrátora a agenta pro výpočty zajišťuje Emitent, není-li v Doplněku dluhopisového programu uvedena jiná osoba.
Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:	3.7500.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v měně EUR.
Doba trvání Dluhopisového programu:	10 let od zřízení Dluhopisového programu, tj. ode dne 1.9.2026.
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. Skupina se zabývá zejména podnikáním v oblasti realit (nákup a prodej, správa a development), telekomunikací (výstavba a údržba fixních a mobilních sítí), finančních služeb (administrativní podpora a zprostředkování). Sekundární aktivity tvoří investiční činnost v oblasti energetiky, převážně obnovitelné.

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 společností vzniklou 12.8.2024, 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 uvedeným 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 nesplacených emisí dluhopisů Emitenta k 31.7.2026 v celkovém upsaném objemu 1 364 mil. Kč a 5 462 tis. EUR z předchozích dluhopisových programů Emitenta.

Emise	ISIN	Měna	Splatnost	Měna v tis.	CZK
DRFG CB 1.24	CZ0003566242	CZK	30.11.2029	50 000	50 000
DRFG CB 2.24	CZ0003566259	CZK	31.12.2029	50 000	50 000
DRFG CB 3.24	CZ0003566267	CZK	31.10.2031	50 000	50 000
DRFG CB 4.24	CZ0003566275	CZK	31.10.2031	50 000	50 000
DRFG CB 5.25	CZ0003568115	CZK	29.02.2028	50 000	50 000
DRFG CB TELCO VI.25	CZ0003568453	CZK	31.01.2030	50 000	50 000
DRFG CB 8.25	CZ0003570202	CZK	29.02.2032	50 000	50 000
DRFG ENERGO IX.25	CZ0003571622	CZK	30.06.2030	25 659	25 659
DRFG CB 12.25	CZ0003573461	CZK	30.06.2028	4 121	4 121
DRFG CB 11.25	CZ0003573453	CZK	30.06.2030	2 950	2 950
DRFG CB 13.25	CZ0003573826	CZK	31.07.2030	14 380	14 380
DRFG CB 14.25	CZ0003574634	CZK	30.06.2028	50 000	50 000
DRFG CB 16.25	CZ0003574659	CZK	30.09.2030	32 731	32 731
DRFG CB 18.25	CZ0003574675	CZK	31.10.2030	63 100	63 100
DRFG CB 20.25	CZ0003574691	CZK	31.07.2032	50 000	50 000
DRFG CB 22.25	CZ0003574717	CZK	31.07.2030	400	400
DRFG CB 23.25	CZ0003574725	CZK	30.06.2032	1 700	1 700
DRFG CB 24.25	CZ0003575847	CZK	31.10.2026	14 560	14 560
DRFG CB 26.25	CZ0003576225	CZK	30.06.2028	8 581	8 581
DRFG CB 27.25	CZ0003576571	CZK	31.10.2026	55 023	55 023
DRFG CB 28.25	CZ0003576498	CZK	31.12.2028	50 000	50 000
DRFG CB 30.25	CZ0003576548	CZK	30.09.2030	49 974	49 974
DRFG CB 32.25	CZ0003576522	CZK	30.09.2032	49 160	49 160
DRFG CB 34.25	CZ0003576563	CZK	30.09.2030	350	350
DRFG CB 35.25	CZ0003576555	CZK	30.09.2032	16 620	16 620
DRFG CB 36.25	CZ0003578296	CZK	31.01.2029	49 773	49 773
DRFG CB 37.25	CZ0003578429	CZK	31.01.2033	48 383	48 383
DRFG CB 38.25	CZ0003579203	CZK	28.02.2031	43 698	43 698
DRFG CB 39.25	CZ0003579476	CZK	30.04.2029	94 030	94 030
DRFG CB 1.26	CZ0003580110	CZK	31.03.2031	80 044	80 044
DRFG CB 3.26	CZ0003581092	CZK	30.04.2033	49 946	49 946
DRFG CB 4.26	CZ0003582256	CZK	31.07.2029	48 574	48 574
DRFG CB 5.26	CZ0003583338	CZK	30.06.2033	42 420	42 420
TELCO VII.25	CZ0003568461	EUR	28.02.2030	1 697	41 128

DRFG ENERGO X.25 EUR	CZ0003571630	EUR	30.06.2030	1 238	30 002
DRFG CB XV.25 EUR	CZ0003574642	EUR	30.06.2028	194	4 698
DRFG CB XVII.25 EUR	CZ0003574667	EUR	30.09.2030	49	1 187
DRFG CB XIX.25 EUR	CZ0003574683	EUR	31.10.2030	100	2 423
DRFG CB XXI.25 EUR	CZ0003574709	EUR	31.07.2032	299	7 241
DRFG CB XXIX.25 EUR	CZ0003576506	EUR	31.12.2028	926	22 425
DRFG CB XXXI.25 EUR	CZ0003576514	EUR	30.09.2030	369	8 936
DRFG CB XXXIII.25 EUR	CZ0003576530	EUR	30.09.2032	361	8 748
DRFG CB IX.26 EUR	CZ0003584575	EUR	31.10.2029	229	5 558
DRFG CB 6.26	CZ0003584096	CZK	31.08.2029	29 957	29 957
DRFG CB 7.26	CZ0003584104	CZK	30.06.2031	3 250	3 250
DRFG TELCO X.26	CZ0003585192	CZK	31.08.2031	29 700	29 700
DRFG RETAIL XI.26	CZ0003585382	CZK	30.09.2031	5 212	5 212
			CZK	1 364 297	1 496 644
			EUR	5 462	

Tabulka níže zobrazuje neauditovanou dluhopisovou expozici Skupiny k 30.6.2026 v tis. Kč. K polovině roku 2026 vykazovala Skupina celkovou expozici 6 691 498 tis. Kč což představuje snížení expozice 616 849 tis. Kč oproti roku 2024. Z celkové expozice k 30.6.2026 je se splatností nad jeden rok 82,83 % z celkového objemu. Do jednoho roku je pak splatných 1 148 451 tis. Kč. Současně bylo z celkového objemu 90,52 % upsáno v rámci části Skupiny s mateřskou DRFG Investment Group a.s. Zbýlých necelých 10 % bylo upsaných v přidružené části Skupiny. Detail rozdělení ke dni 30.6.2026 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.

		12/24	6/26		
Emitent	IČ	Celkem	Do jednoho roku	Nad jeden rok	Celkem
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	14341859	582 974	14 900	566 247	581 147
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	17807794	1 506 010	0	1 501 729	1 501 729
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	21153396	1 264 634	215 429	975 570	1 190 999
DRFG Bond Investment s.r.o.	9986375	403 110	27 300	342 160	369 460
DRFG Financial Management a.s.	7030002	164 650	123 650		123 650
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	21915687	51 785	70 083	1 333 191	1 403 274
DRFG Invest Management a.s.	7030045	419 900	158 200	210 550	368 750
DRFG Investment Group a.s.	19977255	703 500	187 600	39 457	227 057
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	7029993	629 350	239 450		239 450
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	10661689	56 370	51 820		51 820
DRFG Real Estate Management s.r.o.	5207088	282 050			

DRFG Telco Financial Management a.s.	7029969	258 750			
DRFG Telco Bond 5G a.s.	7338384	154 520			
DRFG Real Estate s.r.o.	3768775	198 070			
DRFG Celkem		6 675 673	1 088 432	4 968 903	6 057 335
3dvory s.r.o.	1862383	115 511	0	204 609	204 609
Czech Home Capital, a.s.	8505811	399 659	60 020	168 693	228 713
DRFG RE Project 7 s.r.o.	14100045	117 505	0	200 841	200 841
Assets celkem		632 675	60 020	574 143	634 163
Celkem		7 308 348	1 148 452	5 543 046	6 691 498

Od 1.1.2026 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu došlo ke splacení emisí dluhopisů v celkové výši 752 660 tis. Kč. Z toho emitent DRFG Investment Group a.s. (původně DRFG a.s.) splatil 199 700 tis. Kč, emitent DRFG Invest Management a.s. splatil 10 500 tis. Kč, emitent DRFG Real Estate Financial Management a.s. splatil 300 000 tis. Kč, emitent DRFG Telco Financial Management a.s. splatil 71 000 tis. Kč, emitent DRFG Telco Bond 5G a.s. splatil 171 460 tis. Kč. Současně došlo od 1.1.2026 k upsání nových dluhopisů Emitenta v celkové výši 515 008 tis. 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.

Do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu DIF splatil 1 178 mil. Kč z kupní ceny Podílů (jak je tento pojen 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.

Celkové závazky společnosti DRFG Investment Group a.s. na konsolidované úrovni činily k 31.12.2025 8 529 mil. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 85,36 %. 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 2 509 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje DRFG Investment Group a.s. pocházející z auditované konsolidované účetní závěrky k 31.12.2025. 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.	31.12.2025	31.12.2024
Celková aktiva	9 991 463	9 638 588
Vlastní kapitál	1 462 104	1 254 019
Závazky	8 529 359	8 384 569
z toho dlouhodobé závazky	6 019 482	6 179 527
z toho krátkodobé závazky	2 509 877	2 205 043

Pohledávky	2 455 551	3 368 617
z toho dlouhodobé pohledávky	573 008	1 385 622
z toho krátkodobé pohledávky	1 882 543	1 982 995
Peněžní prostředky	313 372	477 432
Obrat	4 031 277	3 912 155
Úplný výsledek hospodaření za účetní období celkem	340 182	229 612

Celkové závazky DRFG Assets činily k 31.12.2025 862 410 tis. Kč. To představuje poměr k celkovým aktivům 94,9 %. Struktura závazků z pohledu jejich časové struktury je patrná z tabulky níže. Celková hodnota závazků se splatností do jednoho roku je 862 410 tis. Kč.

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje DRFG Assets pocházející z auditované individuální řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a údaje v nich zachycené jsou uvedeny v tis. Kč.¹

DRFG Assets a.s.	31.12.2025	31.12.2024
Celková aktiva	908 665	669 469
Vlastní kapitál	46 255	50 021
Závazky	862 410	619 448
z toho dlouhodobé závazky	0	0
z toho krátkodobé závazky	862 410	619 448
Pohledávky	6 352	162 126
z toho dlouhodobé pohledávky	5 785	30 702
z toho krátkodobé pohledávky	567	131 424
Peněžní prostředky	367	16
Obrat	43 738	1 493 126
Výsledek hospodaření za účetní období	8	2 748

Celkové závazky DRFG Investment Group a.s. činily k 31.12.2025 8 529 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům 85,36 %. V DRFG Assets celkové závazky činily k 31.12.2025 862 410 tis. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 94,9 %. 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

¹ Společnost DRFG Assets měla k datu vyhotovení minulého základního prospektu Emitenta (vyhotovenému k 24.9.2024) povinnost konsolidovat. V účetním období 2025 však tuto povinnost již neměla, a proto jsou zde údaje odlišné od předchozího prospektu Emitenta.

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 pohledávky a disponibilní peněžní zůstatky DRFG Investment Group a.s. téměř dorovnávají k 31.12.2025 krátkodobé závazky. DRFG Investment Group a.s. vykazuje 1 882 mil. Kč na krátkodobých pohledávkách a 313 mil. Kč na peněžních prostředcích, tj. celkem 2 195 mil. Kč. Naproti tomu je na krátkodobých závazcích vykázáno 2 509 mil. Kč. Součet disponibilních peněžních prostředků a krátkodobých pohledávek tedy nedosahuje výše krátkodobých závazků DRFG Investment Group a.s. o 318 mil. Kč.

Emitent měl k 30.6.2026 k dispozici likvidní prostředky v následující výši:

- peněžní prostředky v hotovosti: žádné
- peněžní prostředky na účtech: 78 573,23 Kč, EUR účet: 10 961,03 EUR;
- krátkodobé pohledávky: žádné.

Výše krátkodobých závazků Emitenta k 30.6.2026 činí: 5 027 316,74 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 ovládnán 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. K 30.6.2026 vlastnil DIF prostřednictvím 100% vlastněné dceřinné společnosti následující podíly na společnostech ze Skupiny emitenta:

1. 25 % ve společnosti DRFG Real Estate s.r.o.
2. 25 % ve společnosti DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.
3. 5 % ve společnosti DRFG Telco s.r.o.
4. 5 % ve společnosti DRFG Financial Services s.r.o.
5. DRFG Energy Balancing Services s.r.o.

Fondu DIF tak připadá odpovídající částí zisku generovaná společnostmi uvedenými v bodech

2 až 5. odstavce výše.

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 struktury² (což se týká především mateřské společnosti Emitenta, společnosti DRFG Investment Group a.s., jež je členem Skupiny).

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

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

2.1.2.1 Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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

Skupina se ve své realitní činnosti 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 6 bateriových uložišť o celkovém výkonu 31,7 MW a kapacitě 70 MWh. Dále je tímto rizikem stížen rovněž polyfunkční projekt v Olomouci, který disponuje právoplatným stavebním povolením na 1. etapu a další dvě etapy prochází povolovacím procesem.

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 světě³. 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, avšak jeho uvedení do praxe narazilo na nepřipravenost stavebních úřadů a celkovou nefunkčnost digitálního rozhraní. Aktuálně prochází legislativním procesem další novelizace tohoto zákona, stále však nebyl proces kreování ukončen. Opakem je Polsko, které ještě v roce 2020 patřilo naopak k zemím s nejrychlejším povolovacím procesem, a to zejména díky krátkým vyjadřovacím lhůtám dotčených orgánů a podřazení rozhodování úřadů Národní koncepci prostorového rozvoje.

V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti pro příslušnou společnost ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, což může mít negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na

² 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).

³ V povolování staveb patří ČR stále mezi nejhorší země, uvádí Světová banka iDnes.cz, 2019. https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/svetova-banka-doing-business-studie-povolovani-stavby.A191029_114440_eko-zahranicni_mato

schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **vysoká**.

2.1.2.2 *Riziko subdodavatelů*

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavatelem, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodloužení 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 na Blízkém Východě. Ta může vyústit v další skokové navýšení cen stavebních děl skrze nárůst pohonných hmot i materiálů, jejichž výroba je závislá na ropných produktech.

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 nákupů, 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 zámeru, 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. Aktuální blízkovýchodní konflikt Skupinu emitenta v tomto ohledu nepostihuje.

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*

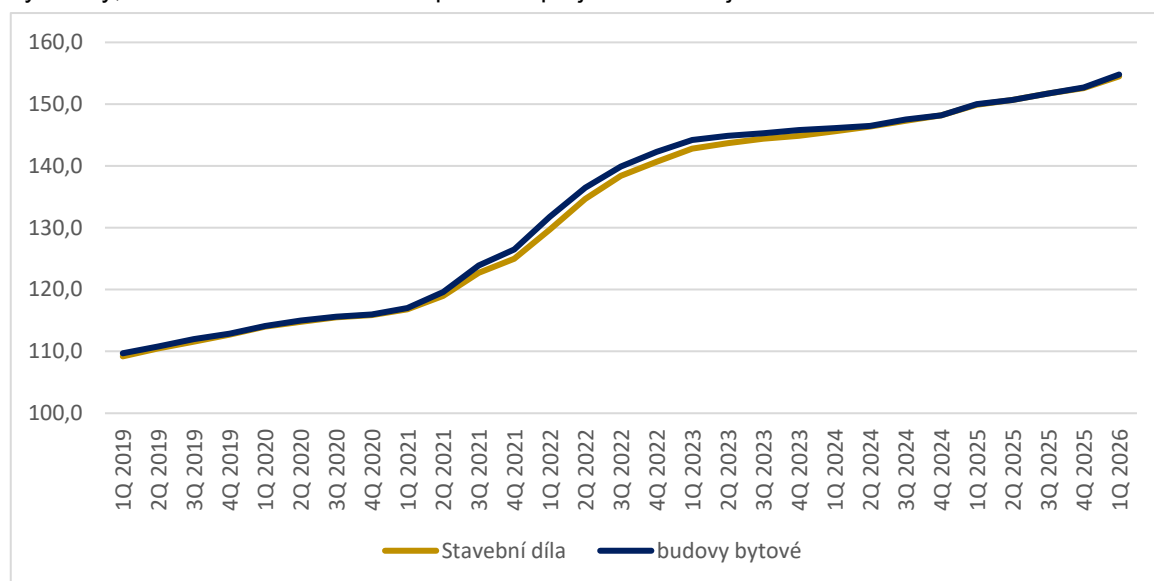
Finanční výsledky realitních projektů společností ze Skupiny závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, stavební náklady, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady.⁴ Tyto náklady se mohou v čase měnit 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 vývoje cen stavebních děl zpracovaný Českým statistickým úřadem ukazuje, že průměrný nárůst se od roku 2015 pohyboval okolo 4,9% 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.

⁴ Růst cen stavebnin se zastaví nejdříve v řádu měsíců, možná i let, míní analytici . [https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-cen-stavebnin-se-zastavi-nejdrive-v-radu-mesicu-mozna-i-let-mini-analytici](https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-cen-stavebnin-se-zastavi-nejdrive-v-radu-mesicu-mozna-i-let-mini-analytici/~dca2695ef9ea11eb9322ac1f6b220ee8/)

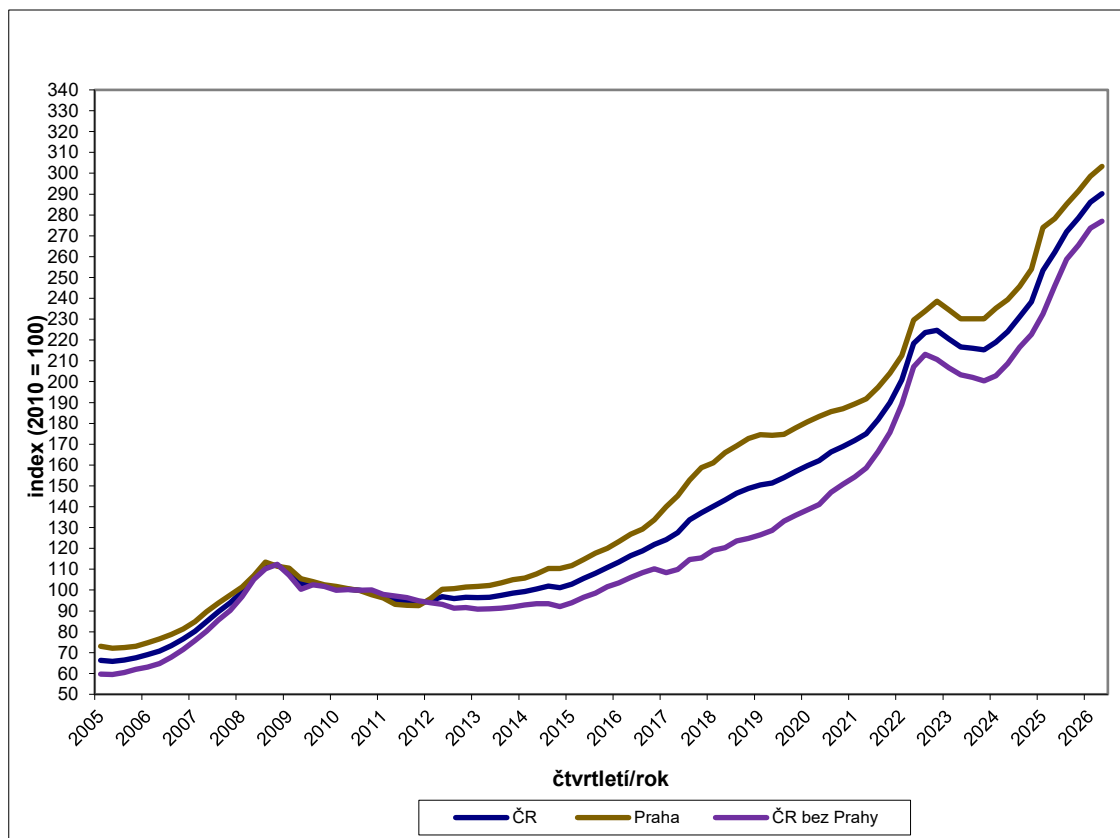
U realizovaných projektů ve Skupině dochází k zafixování cen stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu eliminuje.



Graf: Index cen stavebních děl a bytových budov, 2015 = 100 ⁵

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. Graf níže demonstruje růst cen bytů indexovaný na hodnotu roku 2010Z indexu vyplývá, že průměrný nárůst od roku 2015 dosahuje v případě ČR téměř 10 % ročně, přičemž v regionech rostly mezi lety 2015 a 2026 ceny nemovitostí rychleji než v Praze, kde je i v mezinárodním srovnání cenová hladina na vysoké úrovni. Složené tempo růstu cen nemovitostí v ČR bez Prahy činilo ve zmíněném období 10,1 % p.a., zatímco v Praze 9,6 %. 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.

⁵ Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady. Český statistický úřad, 2022. <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2022>



Graf: Index cen nemovitostí, 2010 = 100 ⁶

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.2.8 Riziko externích šoků na ekonomiku

Toto riziko zahrnuje systematické faktory ovlivňující Emitenta a společnosti ze Skupiny. Jde primárně o náhlé výkyvy ekonomického výstupu, které byly v minulosti způsobeny např. pandemií COVID-19, dopady měnové politiky, změnami dohledu nad finančním trhem a změnami v regulaci stavebního procesu. Aktuálně je toto riziko reprezentováno primárně předpokládanými dopady blízkovýchodního konfliktu. Jde o riziko vzniku faktorů, které omezují normální chod ekonomiky, 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, jejichž provoz a fungování mohou být těmito externími šoky omezeny. 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 negativní vliv na její schopnost splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů, z nichž Emitent zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Měnová politika a úrokové sazby. V reakci na obnovené inflační tlaky spojené zejména s energetickým šokem (viz níže) zvýšila Česká národní banka v roce 2026 dvoutýdenní repo sazbu na 3,75 %. ⁷ Zvýšené úrokové sazby mohou prodražit náklady na financování činnosti Skupiny i jejích

⁶ Český statistický úřad, Ceny bytů, 2026. https://csu.gov.cz/produkty/ceny_bytu

⁷ Česká národní banka, „Aktuální prognóza ČNB“, <https://www.cnb.cz/cs/moneta-politika/prognóza/>; ČBA Monitor, „Měsíční vývoj inflace / bankovní statistika“, <https://www.cbamonitor.cz/statistika/inflace>.

nájemců a mohou snížit spotřebitelskou poptávku, což se může negativně projevit v obsazenosti a výnosech maloobchodních parků a obchodních center provozovaných Skupinou.

Energetický a geopolitický šok (konflikt USA / Izrael – Írán). V období od února do června 2026 proběhl ozbrojený konflikt mezi Íránem na jedné straně a USA a Izraelem na straně druhé, jehož součástí bylo opakované uzavírání Hormuzského průlivu, kterým proudí přibližně 20 % světového obchodu s ropou, a přerušení dodávek katarského zkapalněného zemního plynu (LNG). Tyto události vyvolaly výrazný růst cen energetických komodit; evropský benchmark zemního plynu (nizozemský TTF) se v polovině března 2026 přiblížil dvojnásobku předchozích hodnot.⁸ Konflikt byl formálně ukončen memorandem o porozumění podepsaným 17. června 2026, jeho ekonomické dopady však doznívají a nelze vyloučit recidivu napětí.⁹ Růst cen energií se promítá do spotřebitelských i výrobních cen, zvyšuje provozní náklady Skupiny a jejích nájemců a vytváří tlak na měnovou politiku, jejíž reakce (viz výše) dopadá na všechna odvětví včetně těch, ve kterých společnosti ze Skupiny působí.

Válka na Ukrajině. Negativním externím faktorem zůstává vojensko-politická situace na Ukrajině, zejména uvalené sankce a jejich dopady na energetický sektor. Růst cen energetických komodit ovlivňuje spotřebitelské i výrobní ceny a vytváří prostředí vyžadující zásahy měnové politiky.

Obchodní (celní) politika USA. Zahraniční a fiskální politika americké administrativy představuje významný, obtížně předvídatelný zdroj externích šoků. Po zavedení plošných cel v roce 2025 dosáhly EU a USA dne 21.8.2025 rámcové dohody stanovící strop 15 % na většinu vývozu z EU do USA;¹⁰ její ratifikace však zůstává nejistá (v únoru 2026 byla v Evropském parlamentu odložena mj. s odkazem na řízení před Nejvyšším soudem USA týkající se právního základu cel).¹¹ Podle dosavadních odhadů (ECB, IMF, Bruegel) je kumulativní negativní dopad cel na růst HDP EU rozdílný za období 2025–2027 v řádu nižších desetin procentního bodu; předpokládaný prudký propad vývozu EU se plně nematerializoval.¹² Česká republika je zasažena zejména sekundárně, přes ochlazení poptávky v Německu, kam směřuje největší podíl českého vývozu.¹³ Vzhledem k procyklické povaze činnosti společností ze Skupiny nelze vyloučit negativní dopad na hospodaření Skupiny.

Regionální konflikty a mezinárodní obchod. Potenciální riziko představují další regionální konflikty v Asii a na Blízkém východě, včetně eskalace napětí mezi pevninskou Čínou a Tchaj-wanem. Takové konflikty mohou významně narušit mezinárodní obchodní výměnu a logistické trasy, vyvolat sankce a nutnost budování nákladnějších dodavatelských řetězců. Přes svůj vliv na mezinárodní obchod mají negativní dopad na evropské (a tím i české) hospodářství, jehož jsou společnosti ze Skupiny 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

⁸ „2026 Iran war fuel crisis“, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/2026_Iran_war_fuel_crisis; „Economic impact of the 2026 Iran war“, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Economic_impact_of_the_2026_Iran_war; „Iran Conflict and the Strait of Hormuz“, Congressional Research Service (Congress.gov), <https://www.congress.gov/crs-product/R45281>.

⁹ „2026 Iran war“, Encyclopaedia Britannica, <https://www.britannica.com/event/2026-Iran-war>; „2026 Strait of Hormuz crisis“, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/2026_Strait_of_Hormuz_crisis.

¹⁰ Zdroj: Rada EU (Consilium), tisková zpráva „EU-US trade: Council and Parliament strike a deal...“ (20. 5. 2026), <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2026/05/20/eu-us-trade-council-and-parliament-strike-a-deal-to-implement-the-tariff-elements-of-the-joint-statement/>; Evropský parlament, „EU-US tariffs: tensions, trade deal and what could change“, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20250210STO26801/eu-us-tariffs-tensions-trade-deal-and-what-could-change>.

¹¹ Odklad ratifikace rámcové dohody v Evropském parlamentu (2/2026) s odkazem na řízení před Nejvyšším soudem USA k IEEPA. Zdroj: Evropský parlament (EGOV/ECTI), briefing „Economic, financial and monetary repercussions“ (2/2026), [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2026/779864/ECTI_BRI\(2026\)779864_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2026/779864/ECTI_BRI(2026)779864_EN.pdf).

¹² Evropský parlament (ECTI briefing 2/2026, viz výše); Bruegel, „The economic impact of Trump's tariffs on Europe“, <https://www.bruegel.org/analysis/economic-impact-trumps-tariffs-europe-initial-assessment>.

¹³ Bruegel (viz výše), <https://www.bruegel.org/analysis/economic-impact-trumps-tariffs-europe-initial-assessment>.

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 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.

V roce 2025 realitní divize Skupiny realizovala tržby v celkovém objemu 765 mil. Kč, z toho 5,8 % (44 mil. Kč) v měně PL, 29,2 % (223 mil. Kč) v měně EUR, 1,7 % (13 mil Kč) v měně HUF a 63,3 % (485 mil. Kč) v měně CZK.

Realitní divize Skupiny tak realizovala v letech 2024 a 2025 významnou část svých investičních aktivit v českých korunách. Přesto je patrný trend v cizoměnových aktivitách, který (dle očekávání Skupiny) pokračuje i v roce 2026, 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 Polsku¹⁴.

Emitent v této chvíli pocítil dopady konfliktu zejména v dopadech energetické krize. Tyto však již byly třetími stranami, se kterými Skupina emitenta vstupuje do smluvních vztahů, absorbovány. V případě stojících aktiv, ve kterých Skupina emitenta poskytuje nájemní plochy k pronájmu, vyústila ukrajinská krize převážně ve vyšší ceny vybavení prostor, úklidové služby a tlak na energetickou efektivitu budov tak, aby nájemci realizovali úspory na fakturacích za energetické vstupy. 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 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

¹⁴ Reuters: Požár obchodního domu v Polsku, <https://www.reuters.com/world/europe/fire-destroys-one-biggest-shopping-centres-warsaw-2024-05-12/>

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 struktury¹⁵ (což se týká především Mateřské společnosti, která může takto získané prostředky i k dalšímu rozvoji Telekomunikační divize).

Splacení 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 splacení dluhů společností z Telekomunikační divize z poskytnutých úvěrů a zápůjček bude získávat peněžní prostředky, které použije na splacení 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 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 přímých plateb od mobilních operátorů na tržbách roku 2025
Česko	5,18 %
Slovensko	17,10 %
Švýcarsko	38,15 %

Na druhou stranu se s novými způsoby využití sítí 5G začíná rozšiřovat počet subjektů, které chtějí budovat své privátní sítě, které dnes využívají společnosti jako Verizon, Nokia, Samsung a další.¹⁶ Svou síť plánují rovněž vystavět německé automobilky, a to s ohledem na postupnou automatizaci výroby v rámci přechodu na průmysl 4.0.

Telekomunikační infrastruktura je stále více vnímána jako kritická infrastruktura a strategické aktivum státu. Z tohoto důvodu mohou regulační, bezpečnostní nebo geopolitická rozhodnutí vést k omezení nebo vyloučení určitých dodavatelů technologií z mobilních a fixních sítí, zejména v případě dodavatelů považovaných za vysoce rizikové. Taková opatření mohou vést ke zvýšeným investičním nákladům operátorů, nutnosti výměny části síťových prvků, změnám v dodavatels-

¹⁵ 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). Viz. Vernimmen (2022). . https://www.vernimmen.com/Vernimmen/2022_Edition.php

¹⁶ Top ten companies in Private 5G Network Market <https://www.linkedin.com/pulse/top-ten-companies-private-5g-network-58zif/>

ském řetězci, delším realizačním lhůtám a vyšším požadavkům na kvalifikované realizační a servisní kapacity.

Pro společnost z Telekomunikační divize může tento vývoj na jedné straně znamenat riziko spojené s nejistotou investičních plánů zákazníků, dostupností technologií, tlakem na kapacity a požadavky na nové certifikace. Na druhé straně může vytvářet dodatečnou poptávku po modernizačních projektech, výměně technologií, síťové integraci, dokumentaci, testování, migraci provozu a následných servisních službách včetně FLM (First-Line Maintenance¹⁷). Skutečný dopad bude záviset zejména na rozsahu regulačních opatření, časovém harmonogramu výměn, investičních rozpočtech operátorů a schopnosti společností z Telekomunikační divize zajistit dostatečné personální a technické kapacity.

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 nejedná pouze o výstavbu, údržbu a správu mobilních telekomunikačních sítí, ale obecně o služby související s telekomunikační infrastrukturou, zejména mobilními a fixními sítěmi, optickými trasami, backhaulovou a přenosovou infrastrukturou, FWA, privátními sítěmi a souvisejícími servisními službami. Technologické inovace se proto mohou projevit nejen v rádiové části mobilních sítí, ale také v optických sítích, způsobu připojování základnových stanic, zahušťování sítí, automatizaci provozu a v požadavcích na vyšší spolehlivost, kapacitu a kybernetickou bezpečnost infrastruktury.

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

¹⁷ Údržba první linie/prvního stupně. Jde o základní, rutinní servisní úkony prováděné přímo na místě nebo prvními liniemi technického personálu (např. běžná diagnostika, výměna jednodušších komponent, restart zařízení apod.)

v případě saturace sítě novou technologií. Souvisejícím rizikem jsou nové technologie přenosu dat, jako je například satelitní internet, které činí stávající technologie překonanými. Souvisejícím technologickým trendem jsou také satelitní a nepozemské komunikační sítě, zejména technologie označované jako Non-Terrestrial Networks (NTN). Tyto technologie však nelze vnímat pouze jako substituci pozemních mobilních nebo fixních sítí. V evropském prostředí budou satelitní systémy pravděpodobně plnit zejména komplementární roli, a to při pokrývání řídké osídlených oblastí, dopravních koridorů, krizových scénářů, dočasných lokalit, IoT aplikací a služeb vyžadujících záložní konektivitu. Pro Telekomunikační divizi proto satelitní komunikace nepředstavuje pouze riziko nahrazení části tradiční infrastruktury, ale také potenciální příležitost v oblasti integrace, pozemní infrastruktury, napojení satelitních systémů na optické a mobilní sítě, instalací, servisu a provozní podpory. Souvisejícím technologickým trendem jsou také satelitní a nepozemské komunikační sítě, zejména technologie označované jako Non-Terrestrial Networks (NTN). Tyto technologie však nelze vnímat pouze jako substituci pozemních mobilních nebo fixních sítí. V evropském prostředí budou satelitní systémy pravděpodobně plnit zejména komplementární roli, a to při pokrývání řídké osídlených oblastí, dopravních koridorů, krizových scénářů, dočasných lokalit, IoT aplikací a služeb vyžadujících záložní konektivitu. Pro Telekomunikační divizi proto satelitní komunikace nepředstavuje pouze riziko nahrazení části tradiční infrastruktury, ale také potenciální příležitost v oblasti integrace, pozemní infrastruktury, napojení satelitních systémů na optické a mobilní sítě, instalací, servisu a provozní podpory.

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)¹⁸, 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 1. čtvrtletí roku 2021 nezaměstnanost v EU klesla do konce roku 2025 na 5,5 %.

Vytvoření a udržení efektivního a výkonného týmu odborníků v telekomunikačním průmyslu je v důsledku změn uvedených výše stále obtížnější. Projevy těchto obtíží lze pozorovat 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.

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

¹⁸ Labour shortages and surpluses in Europe 2024, 2025, <https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2024>

projevují se i se zpožděním 1 roku oběma směry v čase (investice mají svůj plán a předcházejí tržbám, ale jsou jimi i zpětně ovlivněny).

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

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

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 Regulatorní riziko

Odvětví telekomunikací je odvětvím, které rovněž podléhá specifickým regulacím, které jsou ovlivňovány zejména změnou legislativy, analýzami relevantních trhů vydanými Českým telekomunikačním úřadem, regulací mezinárodního roamingu, rozhodováním Českého telekomunikačního úřadu, slovenského Úradu pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, Německého telekomunikačního úřadu, Švýcarského federálního telekomunikačního úřadu a dalšími. Uvedené riziko výrazně dopadá na společnost Suntel Group a.s., IČ 066 51 062 a její dceřiné společnosti, i společnost FibreNet, s.r.o., IČ 36 747 572, které jsou obě významnou součástí Telekomunikační divize. Příslušné společnosti z Telekomunikační divize však uvedené riziko minimalizují sledováním legislativního vývoje a 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 akvizovaného subjektu, což může v konečném důsledku znamenat investici, která bude mít nižší výnos, než bylo Telekomunikační divizí předpokládáno podle posuzovaných parametrů. V oblasti akvizic telekomunikačních firem obvykle dochází též k převzetí personálního zázemí kupované společnosti, s čímž následně souvisí riziko rozdílnosti kultur společností, integrační riziko a konflikt manažerských stylů, což může vyústit v neúspěch akvizice. Všechna rizika jsou z části eliminována díky velkému důrazu Telekomunikační divize na kvalitu provedené due diligence. Riziko rozdílnosti kultur společností a integrační riziko je také efektivně řízeno oddělením lidských zdrojů v rámci Telekomunikační divize. Rozvíjení akvizičních aktivit

Telekomunikační divize v tuzemsku i v zahraničí je přitom součástí hlavní obchodní strategie Telekomunikační divize do budoucna, a proto je uvedené riziko pro Telekomunikační divizi velmi relevantní. V případě celkového či částečného/dílčího neúspěchu příslušné akvizice by z tohoto mohly pro příslušné společnosti z Telekomunikační divize plynout ztráta nákladů na přípravu a realizaci akvizice či neplánované zvýšené náklady, případně jiné povinnosti, což by mohlo negativně ovlivnit jejich hospodářské výsledky. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

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 mohou čelit dopadům pomalých a administrativně náročných povolovacích procesů souvisejících s výstavbou a modernizací telekomunikační infrastruktury. Toto riziko se netýká pouze výstavby nových telekomunikačních věží, ale také úprav stávajících lokalit, instalací na střeších budov, výstavby pasivní infrastruktury, zajištění napájení, optického připojení lokalit, backhau, small cells, indoor řešení a dalších souvisejících stavebních a inženýrských prací. 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 jejích 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 jejích 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 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 zvýšen 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 nepřímo vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, neboť Emitent ze splácení dluhů společností ze Skupiny z poskytnutých úvěrů a zápůjček bude získávat peněžní prostředky, které použije na splácení svých dluhů z Dluhopisů.

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

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 odeznění pandemických výpadků v dodavatelských řetězcích a normalizaci mezinárodní přepravy klesly ceny hlavních vstupů, zejména fotovoltaických panelů a komponentů, v letech 2023–2025 na historicky nízké úrovně, k čemuž přispěl i pokles velkoobchodních cen elektřiny z krizových peaků roku 2022. V průběhu let 2025 a 2026 se však na trhu začaly projevovat mírné tlaky na opětovný růst cen některých komponentů, mimo jiné v souvislosti s obchodními a celními opatřeními vůči výrobcům ze třetích zemí a se silnou poptávkou po bateriových systémech.

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 bylo v ČR upraveno novelou energetického zákona tzv. LEX OZE III; většina jejích ustanovení nabyla účinnosti k 1. srpnu 2025 a úprava akumulace elektřiny k 1. říjnu 2025. Od tohoto data lze do soustavy připojovat i samostatně stojící bateriová úložiště a akumulace se stala samostatnou licencovanou činností (licence je povinná od výkonu 100 kW). Řada prováděcích a tržních pravidel se však stále dotváří – pro období 10/2025 až 07/2026 platí pouze dočasný režim vyhodnocení akumulace, plná účinnost agregace flexibility je odložena až na prosinec 2027 a ekonomiku provozu mohou výrazně ovlivnit síťové poplatky (platba za rezervovanou kapacitu může u nabíjení baterie dosáhnout až cca 200 000 Kč měsíčně na 1 MW).

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

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

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

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

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

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

Skupina plánuje pojistit elektrárny proti běžným rizikům, tedy proti živelným katastrofám, dále pak

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.5 Riziko spojené s financováním nakládání s elektroodpadem

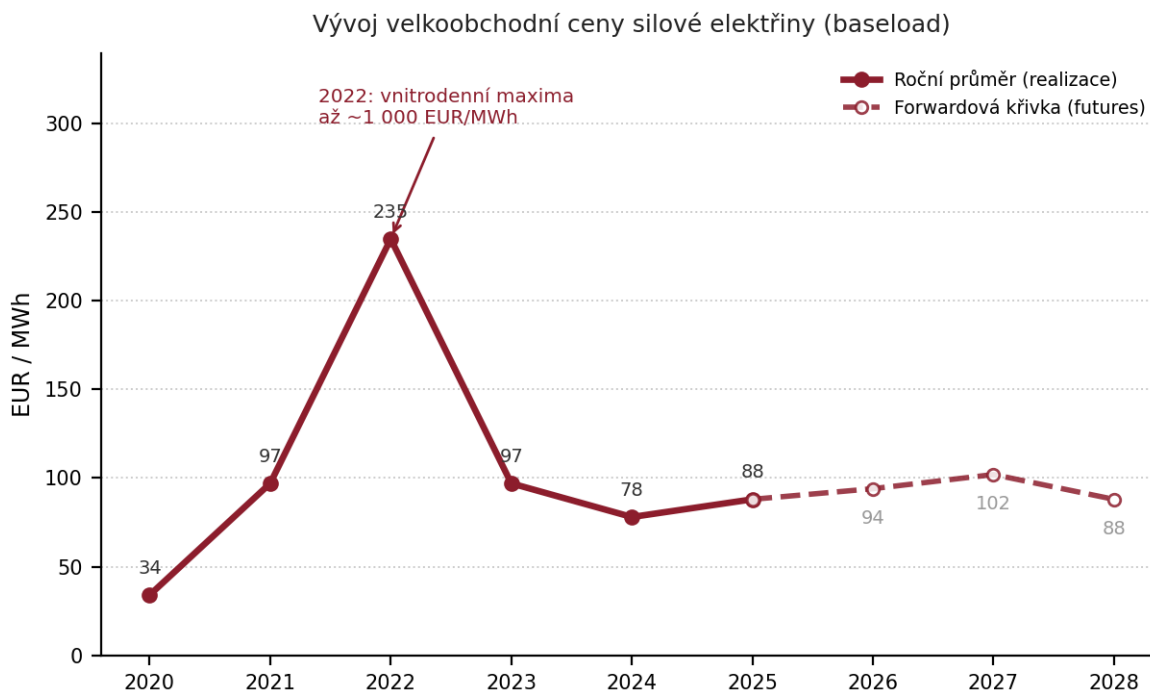
V budoucnu může dojít ke změně právních předpisů ukládajících úhradu nákladů zpracování, využití a odstranění elektroodpadu ze solárních panelů, jež může způsobit zhoršení ekonomické výkonnosti případných plánovaných fotovoltaických elektráren. V současné chvíli je toto riziko pro Skupinu omezené s ohledem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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.6 Riziko externích šoků na ekonomiku

V rámci energetické divize Skupiny byla pro rok 2021 byla plánována výstavba prvních fotovoltaických elektráren. S ohledem na zavedení opatření proti šíření viru COVID-19 (tzv. lockdowny) se zpozdila příprava plánovaných projektů a přesunula se až na první polovinu roku 2023. V roce 2023 skupina úspěšně dokončila dva projekty o výkonu 779 kWp. Od roku 2024 Skupina emitenta provozovala celkem 1300 kWp FVE (některé projekty byly exitovány) a od roku 2025 provozuje energetická divize ze Skupiny emitenta celkem 1380 kWp, přičemž pro následující dva roky plánuje tato divize výstavbu dalších dvou instalací o výkonech 0,5 MWp, respektive 2 MWp.

Díky globálnímu nedostatku surovin a uvolněné měnové politice centrálních bank v době pandemie, vzrostla cena silové energie obchodované na energetických burzách. Zároveň se projevily 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 %. V letech 2024 a 2025 pokračoval pokles cen fotovoltaických panelů a komponentů na historicky nízké úrovni; od roku 2025 se však u části komponentů projevuje obrát trendu a mírný opětovný růst cen.



Graf: Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh)¹⁹

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 s vrcholem v roce 2022, kdy se velkoobchodní ceny elektřiny přechodně pohybovaly až u hranice 1 000 EUR/MWh. V následujících letech ceny výrazně klesly a stabilizovaly se pod úroveň roku 2023. V letech 2025 a 2026 se velkoobchodní baseload ceny elektřiny pohybovaly řádově kolem 90–100 EUR/MWh, přičemž forwardové kontrakty pro roky 2027 a 2028 naznačují setrvání či mírný pokles k úrovni zhruba 88–102 EUR/MWh. K uklidnění trhu přispělo i úplné zastavení tranzitu ruského zemního plynu přes území Ukrajiny od ledna 2025 a pokročilý odklonění evropské poptávky od ruských dodávek, byť za cenu vyšší závislosti na dovozu LNG a citlivosti cen na vývoj emisních povolenek.

V současné době představuje potenciální riziko také vícero regionálních konfliktů v Asii a na Blízkém Východě, mezi které patří opakovaná otevřená konfrontace mezi USA/Izraelem a Íránem (viz výše). Tyto regionální konflikty mohou mít významný 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, která sice vlivem sankcí neproudí do Evropy, avšak jím produkováný objem spoluutváří cenu ropy na asijském kontinentu, odkud se případné prudké zdražení přelévá skrze nákladový vstup do celého globálního obchodu. Čína je poté významným dodavatelem vzácných nerostů důležitých při výrobě zdrojů obnovitelné energie, stejně jako významným dodavatelem komponent zdrojů obnovitelné energie do Evropy. 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 (ovšem i pozitivně) 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

¹⁹ Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh) – aktualizováno k 07/2026. Roční průměry velkoobchodní baseload ceny elektřiny (realizace 2020–2025) a forwardová křivka (futures 2026–2028); orientační hodnoty sestavené z veřejných zdrojů EEX/PXE, oEnergetice.cz a E.ON. <https://oenergetice.cz/energostat/ceny-aktualne/elektrina>, <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elektriny-graf-vyvoje-ceny/1MWh-eur-30-let>

by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.1.4.7 *Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině*

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

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. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu ozbrojený konflikt na Ukrajině nadále trvá bez uzavřeného mírového urovnání; jako pravděpodobný je odbornou veřejností hodnocen scénář jeho přechodu do podoby tzv. zmrazeného konfliktu, což udržuje zvýšenou míru nejistoty na trhu se vstupy i energiemi.

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 zejm. tepelné energie. Vzhledem k tomu, že činnost Skupiny v oblasti energetiky je závislá na celkové spotřebě energie

koncovými zákazníky, může tato situace negativně ovlivnit budoucí příjmy a hospodaření příslušné společnosti ze Skupiny. Nižší spotřeba energie může znamenat snížení plánovaných příjmů příslušné společnosti ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

2.1.4.11 *Rizika plynoucí z možného ohrožení životního prostředí*

Při spalování různých zdrojů energie může docházet k uvolňování emisí a škodlivých plynů. Na evropské i národní úrovni jsou zaváděna kritéria udržitelnosti, která je nutné při výrobě tepla a elektřiny dodržovat. Zavádění těchto nových opatření může vést k dodatečným neplánovaným nákladům společností ze Skupiny, což by mohlo nepříznivě ovlivnit jejich platební schopnost a tím i hospodaření. Pokud by takové společnosti byly dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **nízké**.

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

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

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

2.1.5 **Rizika v odvětví administrativní podpory**

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

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

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

2.1.5.1 *Riziko závislosti na ekonomické situaci příjemce služeb*

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

V souvislosti s celosvětovou a pokračující ruskou agresí na Ukrajině a vyvolanými dopady na globální ekonomické vazby²⁰, 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.

Potenciální negativní dopad na ekonomickou situaci může vyvolat dlouhotrvající napětí a případná eskalace konfliktu na Blízkém Východě. Příímý dopad tohoto konfliktu může negativně ovlivnit míru investic domácností, které společnosti poskytující administrativní podporu umísťují na trh. Sekundárně pak tyto společnosti ponese tíhu případného ekonomického propadu, nako-lik podnikají v cyklickém odvětví a jejich ziskovost závisí ve velké míře na kupní síle a míře úspor domácností.

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**.

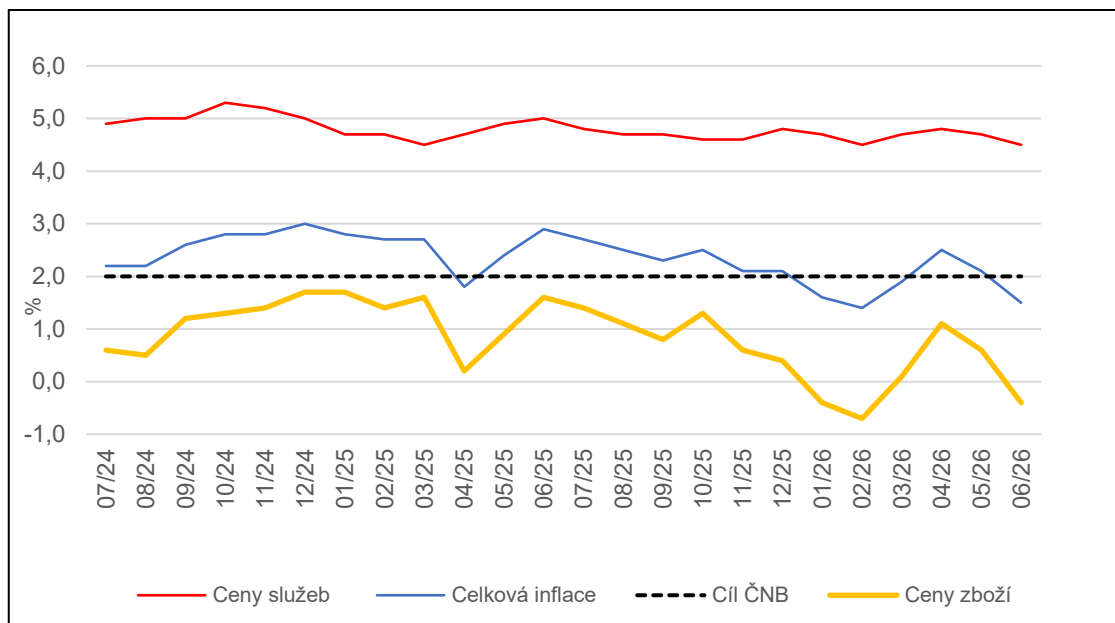
2.1.5.2 *Riziko zdražení cen vstupů*

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 nezanedbatelné. 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 přetrvávajícím rizikem v segmentu nákladových vstupů zejména růst ceny práce 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 dlouhodobě nízkou nezaměstnaností. Novým stimulem, který by mohl mít na náklady spojené s administrativními službami podobný dopad jako ukrajinská krize, je krize blízkovýchodní. V souvislosti s ní lze očekávat nárůst energetických komodit.

²⁰ Globální ekonomický výhled OECD, podzim 2022, <https://www.oecd.org/economic-outlook/september-2022/>



Graf: jednotlivé složky inflace²¹

Novým proinflačním stimulem, jenž by se mohl skrze zvýšené ceny vstupů projevit ve zvýšených cenách vstupů administrativní podpory, je také blízkovýchodní konflikt. Jeho vývoj je nevyzpytatelný a vede ke zvýšení inflačních tlaků pocházejících z materiálových vstupů, ale i z inflačních očekávání spotřebitelů.

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, emitent stále eviduje některé doznívající dopady proběhlých externích šoků, jakými byla například pandemie COVID-19, či inflační krize vyvolaná energetickou a geopolitickou krizí. Obtížně kvantifikovatelné dopady tak i nadále představuje změna pracovních návyků spojená s částečným a nepravidelným přechodem některých zaměstnanců na režim práce z domova. 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.²²

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

²¹ Český statistický úřad, Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2026. <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2026>

²² 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. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0001879103000423>

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. Posledním takovým případem, který významně zhoršil výhled světové, a tím také české ekonomiky, je konflikt na Blízkém Východě. Americko-izraelská operace a následná reakce Íránu obnažila citlivost dodavatelsko-odběratelských řetězců, připomenula citlivost kapitálových trhů a vyspělých ekonomik na výpadky dodávek ropy a zemního plynu a materializovala nejistotu a riziko do finančních a ekonomických ztrát. Otevřený zůstává také obchodní spor mezi USA a EU. 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 jejich služeb – investiční zprostředkovatel v postavení servisované společnosti, 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 %.²³

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**.

²³ Lesk a bída insolvenčních řízení: více jak polovina věřitelů nedostane ani korunu. . <https://byznys.ihned.cz/zakony-obchodni-vztahy/c1-64182780-lesk-a-bida-insolvencnich-rizeni-vice-jak-polovina-veritelu->

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 31.12.2025 8 529 mil. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům 85,36 %. V DRFG Assets závazky činily k 31.12.2025 862 410 tis. Kč, což představuje poměr k celkovým aktivům ve výši 94,9 %. 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 zhroutení trhu realit a/nebo telekomunikací, nelze vyloučit riziko úpadku Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. Za účelem eliminace tohoto rizika vytváří společnosti Emitenta finanční rezervy a rovněž vlastní kapitál a celková aktiva Skupiny garantují, že naplnění tohoto rizika není otázkou střednědobé hospodářské krize, ale hospodářské krize dlouhodobé a trvalé. I v případě úpadku Skupiny lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů.

Významnost rizikového faktoru: **střední**

2.2.1.4 Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení

Ručení Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založeno Ručitelským prohlášením. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, přitom stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující 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 představuje potenciálně nejvýznamnější zdroj inflace a neukotvených inflačních očekávání dopad blízkovýchodního konfliktu a nárůst cen PHM. Přestože prozatím v měsíčním vývoji inflace tento dopad pozorovaný není, instituce zveřejňující makroekonomické prognózy již revidovaly své výpočty. Průměrná míra inflace v české ekonomice

měřená indexem spotřebitelských cen by v roce 2026 podle Makroekonomické predikce Ministerstva financí ČR z jara 2026 měla činit 2,5 %, v roce 2027 se pak očekává 2,7 % (původně 2,1%).²⁴ Meziroční celková inflace v horizontu 2. čtvrtletí 2026 je dle aktuální prognózy ČNB odhadována ve výši 2,2 % a v horizontu 3. čtvrtletí 2026 ve výši 2,3 %.²⁵

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.

Existuje rovněž nejistota ohledně budoucí podoby a dostupnosti referenčních sazeb. Metodika sazby EURIBOR prošla reformou a nadále vychází z hybridní metodiky založené na skutečných tržních transakcích; jejím administrátorem je EMMI pod dohledem ESMA.²⁶ Ukončení EURIBORu není plánováno; pro případ jeho trvalého zániku slouží jako záložní (fallback) sazba €STR, resp. termínová sazba Efterm® od ní odvozená.²⁷ Případný přechod na záložní sazbu i budoucí změny metodiky mohou mít na výši referenční sazby dopad, který může být pro investora i nepříznivý.

Obdobná nejistota se týká sazby PRIBOR, jejímž administrátorem je společnost Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. Od 1. dubna 2025 byly zrušeny dvouměsíční (2M) a devítiměsíční (9M) tenory a od 1. srpna 2026 jsou sazby publikovány na webu ČNB se zpožděním 5 pracovních dní.²⁸ Další změny metodiky, dostupnosti či jednotlivých tenorů nelze vyloučit. Pro případ zániku

²⁴ Makroekonomická predikce – duben 2026. Ministerstvo financí České republiky, 2026. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>

²⁵ Prognóza ČNB – jaro 2026. ČNB, 7.5.2026. <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

²⁶ K reformě a hybridní metodice EURIBOR: The European Money Markets Institute (EMMI), „Euribor® Reform“, <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/reforms/>.

²⁷ ECB, „€STR-based EURIBOR fallback rates“, https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/ecb_pubcon_ESTRbasedEURIBORfallbackrates.202011~d7b62f129e.en.pdf; EMMI, „About Efterm®“ <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/efterm/>.

²⁸ Česká národní banka, „PRIBOR“, <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/>.

či nedostupnosti referenční sazby obsahují Emisní podmínky náhradní mechanismus jejího stanovení.

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 investiční investice, neboť by investor z prodeje Dluhopisu získal méně, než do něj investoval (byla-li by tržní cena nižší než emisní kurz). Výnos z investice by tak byl nižší, než mohl investor předpokládat při koupi Dluhopisu (byla-li by tržní cena nižší než emisní kurz).

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

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.2.6 *Riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu*

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu PRIBOR či EURIBOR (popř. nahrazenou sazbou €STR) nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na společnost 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 CDCP²⁹ či (vi) poplatky za služby poskytované BCPP³⁰. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě vlastníků Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

Významnost rizikového faktoru: **střední**.

2.2.4.2 Žádné navýšení z důvodu daní

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

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.

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

²⁹Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 1. ledna 2026. Centrální depozitář cenných papírů, a.s.. https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP_leden_2026.pdf

³⁰Burzovní pravidla – část XIV., POPLATKOVÝ ŘÁD, s účinností ode dne 1. ledna 2025, . Burza cenných papírů Praha, a.s., . https://www.pse.cz/userfiles/related_documents/cs/CZ-XIV-Poplatkovy-rad-01012025.pdf

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**.

2.2.6 Riziko omezení práv vlastníka Dluhopisů v souvislosti se schůzí vlastníků

Pokud bude konána schůze vlastníků Dluhopisů, která bude rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů nebo jiné změně zásadní povahy a taková schůze bude souhlasit se změnami zásadní povahy, pak osoba oprávněná k účasti na schůzi a podle zápisu z této schůze hlasovala na schůzi proti návrhu usnesení schůze, může do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uveřejnění usnesení příslušné schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty a narostlého a nevyplaceného výnosu nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů nebo odkup za tržní cenu Dluhopisů.

Emisní podmínky upravují práva vlastníků dluhopisů odchýlně od § 23 odst. 5 zákona o dluhopisech, když o předčasné splacení nebo odkoupení Dluhopisů nemůže žádat osoba, která se schůze nezúčastnila.

Významnost rizikového faktoru: **nízká**.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce 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 zvlášť určené 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 kotečního 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 „**Koteční 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 Doplnku 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 Doplnku dluhopisového programu.
- 4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.
- 4.1.1.3 Dluhopisy budou nepodřízené, zajištěné Ručitelským prohlášením.
- 4.1.1.4 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku 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 Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.
 - b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo, (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky Dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.
- 4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů
- a) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
 - b) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, již byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
 - c) Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“).
 - d) Vlastnické právo k Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.

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

4.1.2.5 Vlastníci a převody podílů na Sběrném dluhopisu

- a) V případě sběrných dluhopisů, tj. vydaných za účelem imobilizace dluhopisů (dále jen "**Sběrný dluhopis**") bude Sběrný dluhopis uschován a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). Imobilizované dluhopisy jsou vydány dnem, kdy Emitent předá Sběrný dluhopis do úschovy Administrátorovi (nebo jiné osobě s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) ve prospěch prvých nabyvatelů Dluhopisů.
- b) Počet upsaných Dluhopisů každého vlastníka představuje jeho podíl na Sběrném dluhopisu. Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi Dluhopisu (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu). V případě zvýšení nebo snížení objemu Emise se na Sběrném dluhopisu 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 Doplnkem 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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnku dluhopisového programu.

4.3 Status a zajištění dluhopisů**4.3.1 Status Dluhopisů**

- 4.3.1.1 Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a ne-

podřízené 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.

4.3.3 ESG faktory

4.3.3.1 Dluhopisy ani Emitent nesledují ani nezohledňují žádné ESG faktory.

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 12,5 % 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 31.7.2027 s informacemi ohledně poměru podílu vlastního kapitálu ke dni 31.12.2026.

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 Příklad 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 31.7.2027 ohledně finančních výkazů Emitenta a Ručitele ke dni 31.12. 2026.

4.5 Výnos

4.5.1 Obecně

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

4.5.2 Dluhopisy s pevným výnosem

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

4.5.3 Dluhopisy s variabilním výnosem

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

šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období nebo je délce Výnosového období nejbližší, uvedena na webové stránce ČNB „*Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR*“ publikující vývoj sazby PRIBOR na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>³¹ (nebo případné 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>³² (nebo případné 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/>³³ publikující vývoj sazby 2T REPO (nebo případné 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/>³⁴. 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>³⁵. 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/>³⁶.
- 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. Pokud sazba EURIBOR přestane být publikována a bude nahrazena sazbou €STR administrovanou Evropskou centrální bankou, bude namísto sazby EURIBOR použita pro stanovení úrokového výnosu pro dané Výnosové období sazba €STR stanovená v Den stanovení Referenční sazby v obvyklou dobu z oficiálního zdroje, kde bude sazba €STR uváděna. Emitent si není vědom žádných jiných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazby.
- 4.5.3.7 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období (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 depozitum v českých korunách, případně měně EUR, na období svojí délkou rovnající se anebo časově

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

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

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

³⁴ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

³⁵ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

³⁶ Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

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 Doplněku 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 Doplněku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplněku 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 Doplněku dluhopisového programu, bude úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období rovna minimální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výši Referenční úrokové sazby (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, platí, že minimální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výše Referenční sazby (podle toho, co bude relevantní) platí pro všechna Výnosová období.

4.5.7 Maximální úroková sazba Dluhopisů

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

4.6 Splacení dluhopisů

4.6.1 Konečné splacení

- 4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena do 30 dnů ode Dne konečné splatnosti dluhopisů, v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (dále také jen „**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 (šedesát) dní a nejpozději 40 (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 Doplňkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

4.7 Platební podmínky

4.7.1 Měna plateb

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

4.7.2 Den výplaty

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

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

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

4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

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

4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

- a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů. V souladu s čl. 4.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů.
- b) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů a které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně. V souladu s čl. 4.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů. U Amortizovaných dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty Dluhopisů, osoby, které budou 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 výši 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 dodatečně potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude 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 zdaňován vždy ve smyslu platných právních předpisů v dané době.
- 4.8.2 Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.
- 4.8.3 **Jmenovitá hodnota**
- 4.8.4 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. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.
- 4.8.5 **Úrok**
- 4.8.6 Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu (dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem nejpozději při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li skutečným vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie, státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, a 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, která je prováděna, či platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, která je prováděna, 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, a která je v těchto státech a v České republice prováděna. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem

dentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, má právo při splnění podmínek stanovených zákonem podat daňové přiznání v České republice s uplatněním výdajů vztahujících se k úroku. 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 srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice. Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

- 4.8.7 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu výnos vyplácený fyzické osobě nepodléhá srážkové dani, ale zahrne se do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob s progresivní sazbou daně ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, přičemž v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812,- Kč). Do obecného základu daně v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se zahrnuje kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplacenou při jeho splacení a cenou, za kterou fyzická osoba Dluhopis nabyla.
- 4.8.8 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, u výnosu vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a která současně není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při takové výplatě výnosu srazit zajištění daně ve výši 1 % z částky vyplacené při splatnosti Dluhopisu (pokud výnos není při výplatě zdaněn srážkovou daní). Nepodá-li fyzická osoba daňové přiznání do konce lhůty stanovené zákonem, může správce daně považovat částku zajištění daně za vyměřenou a uhrazenou daňovou povinnost (avšak povinnost podat daňové přiznání nezaniká). Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.9 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 jejího obecného základu daně a podléhá obecné dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 %.
- 4.8.10 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 nejpozději při výplatě 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, která je prováděna, či platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, která je prováděna, 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 a která je v těchto státech a v České republice prováděna. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, má právo při splnění podmínek stanovených zákonem podat daňové přiznání v České republice s uplatněním nákladů vztahujících se k úroku. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.
- 4.8.11 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu výnos vyplácený právnické osobě podléhá dani v rámci obecného základu daně dle standardní sazby daně z příjmů právnických osob ve výši 21 %. Při určení základu daně se postupuje v souladu s českými účetními předpisy.
- 4.8.12 V případě, že úrok plyne právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem, která není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, a která zároveň podniká na území České republiky prostřednictvím stále provozovny, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní). Nepodá-li právnická osoba daňové přiznání do konce lhůty stanovené zákonem, může správce daně považovat částku zajištění daně za vyměřenou a uhrazenou daňovou povinnost (avšak povinnost po-

- dat daňové přiznání nezaniká). Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.13 V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, výnos vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem, a která současně není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě výnosu srazit zajištění daně ve výši 1 % z částky vyplacené při splatnosti dluhopisu (pokud výnos není při výplatě zdaněn srážkovou daní). Nepodá-li právnická osoba daňové přiznání do konce lhůty stanovené zákonem, může správce daně považovat částku zajištění daně za vyměřenou a uhrazenou daňovou povinnost (avšak povinnost podat daňové přiznání nezaniká). Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.14 Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je skutečný vlastník úroků nebo výnosu daňovým rezidentem, může zdanění úroku nebo výnosu v České republice vyloučit nebo snížit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn prokázáním skutečností, že příslušná smlouva o zamezení dvojímu zdanění na skutečného příjemce platby úroku nebo výnosu skutečně vztahuje. Podmínkou pro aplikaci smlouvy o zamezení dvojímu zdanění je, že Investor uplatní vůči Emitentovi nárok na použití smlouvy o zamezení dvojímu zdanění a doloží mu dokumenty prokazující splnění všech podmínek v dostatečném předstihu před výplatou úroku nebo výnosu.
- 4.8.15 Určité kategorie příjemců úroků nebo výnosů mohou mít za určitých podmínek nárok na osvobození úroků nebo výnosů od daně z příjmů dle českého zákona. Podmínkou pro aplikaci tohoto osvobození je, že uplatní vůči Emitentovi nárok na toto osvobození a doloží mu dokumenty prokazující splnění těchto podmínek pro osvobození od daně v dostatečném předstihu před výplatou úroku nebo výnosu.
- 4.8.16 Zisky/ztráty z prodeje**
- 4.8.17 Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je 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 přesahující 36násobek průměrné mzdy, přičemž v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812,- Kč). Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která není českým daňovým rezidentem, pokud jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se rovněž zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob dle předchozí věty.
- 4.8.18 Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají a neměly dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou a nebyly zahrnuty v obchodním majetku prodávajícího, pokud veškeré příjmy z prodeje cenných papírů v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč.
- 4.8.19 Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob 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.
- 4.8.20 Příjmy 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, přičemž při určení základu daně se vychází z českých účetních předpisů.
- 4.8.21 V případě prodeje Dluhopisů prodávajícím, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, je kupující povinen při úhradě kupní ceny srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisu. Nepodá-li prodávající daňové přiznání do konce lhůty stanovené zákonem, může správce daně považovat částky zajištění daně za vyměřenou a uhrazenou daňovou povinnost (avšak povinnost podat daňové

- přiznání nezaniká). Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.
- 4.8.22 Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je skutečný vlastník Dluhopisů a skutečný vlastník příjmu z prodeje Dluhopisů daňovým rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn prokázáním skutečností, že se příslušná smlouva o zamezení dvojímu zdanění na skutečného příjemce příjmu z prodeje skutečně vztahuje. Podmínkou pro aplikaci smlouvy o zamezení dvojímu zdanění je, že prodávající uplatní vůči kupujícímu nárok na použití smlouvy o zamezení dvojímu zdanění a doloží mu dokumenty prokazující splnění všech podmínek v dostatečném předstihu před výplatou kupní ceny.
- 4.8.23 Odpovědnost Emitenta za odvod daně**
- 4.8.6.1 Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje, pokud je povinen srážku daně u zdroje dle příslušných právních předpisů provést. Emitent je odpovědný za srážku zajištění daně, pokud je povinen zajištění daně dle příslušných právních předpisů provést.

4.9 Zdanění ve Slovenské republice

- 4.9.1** Daňové právní předpisy členského státu Investora 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 dané době.
- 4.9.2** Emitent neposkytne Vlastníkům Dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.
- 4.9.3** Níže uvedené informace jsou aplikovatelné pro poplatníky daně dle slovenských daňových právních předpisů a nezbavují Emitenta povinností postupovat v souladu s českými daňovými právními předpisy popsány v předchozí kapitole.
- 4.9.4 Obecně**
- 4.9.5 Podle slovenského zákona se příjmy právnických osob obecně zdaňují sazbou 21 %; sazbou 10 %, pokud zdanitelné příjmy právnické osoby za zdaňovací období nepřesáhnou 100.000 EUR, a sazbou 24 % u zdanitelných příjmů přesahujících 5.000.000 EUR. Příjmy fyzických osob ze závislé činnosti, z pronájmu, z užití díla a uměleckého výkonu, jakož i ostatní příjmy se s účinností od 1. ledna 2026 zdaňují progresivní sazbou daně ve výši 19 % z části základu daně nepřesahující 43.983,32 EUR, 25 % z části přesahující 43.983,32 EUR, 30 % z části přesahující 60.349,21 EUR a 35 % z části přesahující 75.010,32 EUR. Příjmy fyzické osoby z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti se zdaňují sazbou 15 %, pokud zdanitelné příjmy z této činnosti za zdaňovací období nepřesáhnou 100.000 EUR (pokud tuto částku překročí, použije se progresivní sazba daně dle předchozí věty).
- 4.9.6 Daň vybíraná srážkou je obecně v sazbě 19 %; pokud tyto příjmy jsou vyplaceny, poukázány nebo připsány poplatníkovi nesmluvního státu, použije se sazba srážkové daně ve výši 35 %.
- 4.9.7 Daň z příjmů z výnosů (úrokový příjem)**
- 4.9.8 Podle příslušných ustanovení slovenského zákona:
- 4.9.9 úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí slovenskému daňovému rezidentovi, jímž je fyzická osoba, která nemá dluhopis zařazený do obchodního majetku, představují příjem z kapitálového majetku podle § 7 odst. 1 písm. a) slovenského zákona, zahrnují se (bez odečtení výdajů) do zvláštního základu daně prostřednictvím daňového přiznání a zdaňují se sazbou 19 %. Na tyto příjmy se nevztahuje progresivní zdanění uvedené v čl. 4.9.3.1;
- 4.9.10 úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí slovenskému daňovému rezidentovi, jímž je fyzická osoba, která má dluhopis zařazený do obchodního majetku, představují příjem z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti podle § 6 odst. 5 slovenského zákona a jsou součástí jeho obecného základu daně, který se zdaňuje sazbou 15 %, pokud zdanitelné příjmy z podnikatelské činnosti za zdaňovací období nepřesáhnou 100.000 EUR. Pokud tuto částku překročí, uplatní se progresivní zdanění uvedené v článku 4.9.3.1;
- 4.9.11 úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí slovenskému daňovému rezidentovi, jímž je právnická osoba, jsou součástí jejího obecného základu daně, který se daní sazbou 21 %, resp. sazbou 10 %, pokud zdanitelné příjmy právnické osoby za zdaňovací období nepřesáhnou 100.000 EUR, a sazbou 24 % u zdanitelných příjmů přesahujících 5.000.000 EUR.
- 4.9.12 Daň z příjmů z prodeje**
- 4.9.13 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, nebo slovenskou stálou provozovnou daňového nerezidenta (právnické osoby

se sídlem mimo území Slovenské republiky), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (viz článek 4.9.3.1). Ztráty z prodeje Dluhopisů vypočítané kumulativně za všechny dluhopisy prodané v jednotlivém zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné, s výjimkou konkrétních případů stanovených slovenským zákonem.

4.9.14 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, nebo slovenskou stálou provozovnou daňového nerezidenta, která nemá Dluhopis zařazený do obchodního majetku, se zahrnují do dílčího základu daně a podléhají progresivní sazbě daně uvedené v čl. 4.9.3.1. Případné ztráty z prodeje Dluhopisů nelze považovat za daňově uznatelné. Příjem z prodeje Dluhopisů může být u fyzické osoby osvobozen od daně z příjmů, pokud Dluhopisy drží déle než jeden rok. V opačném případě může fyzická osoba uplatnit pouze osvobození do výše 500 EUR ročně.

4.9.15 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, nebo slovenskou stálou provozovnou daňového nerezidenta, která má Dluhopis zařazený do obchodního majetku, se zahrnují do dílčího základu daně z podnikání a podléhají 15% sazbě daně, pokud zdanitelné příjmy z podnikatelské činnosti za zdaňovací období nepřesáhnou 100.000 EUR. Pokud tuto částku překročí, uplatní se progresivní zdanění uvedené v článku 4.9.3.1. Případné ztráty z prodeje dluhopisů nelze považovat za daňově uznatelné.

4.10 Předčasná splatnost dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů

4.10.1 Případy neplnění závazků

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

a) Neplacení

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

b) Porušení jiných povinností a dluhů

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

c) Platební neschopnost

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

d) Likvidace

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

e) Výkon rozhodnutí

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

4.10.1.2 Pokud nastane a trvá kterýkoliv Případ neplnění závazků, může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi

nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu Emisními podmínkami ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.

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

4.10.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

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

4.10.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

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

4.10.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

4.11 Promlčení

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

4.12 Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

4.12.1 Administrátor

- 4.12.1.1 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.
- 4.12.1.2 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.1.3 až 4.12.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:
Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno.
- 4.12.1.3 Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu.
- 4.12.1.4 Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.1.5 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv

částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

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

4.12.2 Agent pro výpočty

- 4.12.2.1 Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.12.2.2 nebo 4.12.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.
- 4.12.2.2 Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočet uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.2.3 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních 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 Doplňku dluhopisového programu) k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu). K převodům Dluhopisů představovaných podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- 4.13.2.4 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 Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami 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 (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.

Emitent upozorňuje, že čl. 4.13.5.1 upravuje práva Vlastníků dluhopisů odchýlně od § 23 odst. 5 zákona o dluhopisech, když o předčasné splacení nebo odkoupení Dluhopisů nemůže žádat osoba, která se Schůze nezúčastnila.

- 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 zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

4.14 Oznámení

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

4.15 Rozhodné právo a jazyk

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

4.16 Definice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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

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

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

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti DRFG IG Corporate Bonds s.r.o., se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 21915687, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 140683 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2026/154557/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00413/CNB/653 ze dne 4.9.2026, které nabylo právní moci dne 4.9.2026 [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-corporate-bonds.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 3.9.2027 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 3.9.2027, 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 třetího dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 1.9.2026 (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 nespádá 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 Vlnařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 199 77 255, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8899, 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] (<i>replikujte dle potřeby</i>) / 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 (zejména retailovým)] investo- rům, 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 přeúčtován poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v evidenci CDCP [a poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů]. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí náklady [[●] / vedení

	Dluhopisů v CDCP [●] Kč (dle aktuálního sazebníku CDCP), poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů max. [●] Kč za objednávku a den (dle aktuálního sazebníku BCPP)]. 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:

- a) tento Základní prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle nařízení (EU) 2017/1129;
- b) 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;
- c) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- d) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

6.3 Oprávnění auditori a informace od třetích stran

Auditori

Emitent sestavil auditovanou individuální účetní závěrku k 31.12.2025.

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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období 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.

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy Auditora k účetní závěrce.

Zpráva 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.

Informace od třetích stran

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

- V povolování staveb patří ČR stále mezi nejhorší země, uvádí Světová banka iDnes.cz, 2019. https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/svetova-banka-doing-business-studie-povolovani-stavby.A191029_114440_eko-zahranicni_mato
- Růst cen stavebnin se zastaví nejdříve v řádu měsíců, možná i let, míní analytici. <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-cen-stavebnin-se-zastavi-nejdrive-v-radu-mesicu-mozna-i/r~dca2695ef9ea11eb9322ac1f6b220ee8/>
- Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady. Český statistický úřad, 2022. <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>
- Český statistický úřad, Ceny bytů, 2026. https://csu.gov.cz/produkty/ceny_bytu
- Česká národní banka, „Aktuální prognóza ČNB“, <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>; ČBA Monitor, „Měsíční vývoj inflace / bankovní statistika“, <https://www.cbamonitor.cz/statistika/inflace>.
- „2026 Iran war fuel crisis“, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/2026_Iran_war_fuel_crisis; „Economic impact of the 2026 Iran war“, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Economic_impact_of_the_2026_Iran_war; „Iran Conflict and the Strait of Hormuz“, Congressional Research Service (Congress.gov), <https://www.congress.gov/crs-product/R45281>.
- „2026 Iran war“, Encyclopaedia Britannica, <https://www.britannica.com/event/2026-Iran-war>; „2026 Strait of Hormuz crisis“, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/2026_Strait_of_Hormuz_crisis.
- Zdroj: Rada EU (Consilium), tisková zpráva „EU-US trade: Council and Parliament strike a deal...“ (20. 5. 2026), <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2026/05/20/eu-us-trade-council-and-parliament-strike-a-deal-to-implement-the-tariff-elements-of-the-joint-statement/>; Evropský parlament, „EU-US tariffs: tensions, trade deal and what could change“, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20250210STO26801/eu-us-tariffs-tensions-trade-deal-and-what-could-change>.
- Odklad ratifikace rámcové dohody v Evropském parlamentu (2/2026) s odkazem na řízení před Nejvyšším soudem USA k IEEPA. Zdroj: Evropský parlament (EGOV/ECTI), briefing „Economic, financial and monetary repercussions“ (2/2026), [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2026/779864/ECTI_BRI\(2026\)779864_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2026/779864/ECTI_BRI(2026)779864_EN.pdf).
- Evropský parlament (ECTI briefing 2/2026, viz výše); Bruegel, „The economic impact of Trump's tariffs on Europe“, <https://www.bruegel.org/analysis/economic-impact-trumps-tariffs-europe-initial-assessment>.
- Bruegel (viz výše), <https://www.bruegel.org/analysis/economic-impact-trumps-tariffs-europe-initial-assessment>.
- Reuters: Požár obchodního domu v Polsku, <https://www.reuters.com/world/europe/fire-destroys-one-biggest-shopping-centres-warsaw-2024-05-12/>
- 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). Viz. Vernimmen (2022). https://www.vernimmen.com/Vernimmen/2022_Edition.php
- Top ten companies in Private 5G Network Market <https://www.linkedin.com/pulse/top-ten-companies-private-5g-network-58zif/>
- Labour shortages and surpluses in Europe 2024, 2025, <https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2024>
- Vývoj ceny silové elektřiny (v EUR / MWh) <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elektriny-graf-vyvoje-ceny/1MWh-eur-2-roky?sort=date1&page=1> – aktualizováno k 07/2026. Roční průměry velkoobchodní baseload ceny elektřiny (realizace 2020–2025) a forwardová křivka (futures 2026–2028); orientační hodnoty sestavené z veřejných zdrojů EEX/PXE, oEnergetice.cz a E.ON. <https://oenergetice.cz/energostat/ceny-aktualne/elektrina>, <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elektriny-graf-vyvoje-ceny/1MWh-eur-30-let>

- *Globální ekonomický výhled OECD, podzim 2022*, <https://www.oecd.org/economic-outlook/september-2022/>
- Český statistický úřad, Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2026. <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2026>
- 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. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0001879103000423>
- Lesk a bída insolvenčních řízení: více jak polovina věřitelů nedostane ani korunu. . <https://byznys.ihned.cz/zakony-obchodni-vztahy/c1-64182780-lesk-a-bida-insolvencnich-rizeni-vice-jak-polovina-veritelu->
- Makroekonomická predikce – duben 2026. Ministerstvo financí České republiky, 2026. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>
- Prognóza ČNB – jaro 2026 . ČNB, 7.5.2026. <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- K reformě a hybridní metodice EURIBOR: The European Money Markets Institute (EMMI), „Euribor® Reform“, <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/reforms/>.
- ECB, „€STR-based EURIBOR fallback rates“, https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/ecb.pubcon_ESTRbasedEURIBORfallbackrates.202011~d7b62f129e.en.pdf; EMMI, „About Efterm®“ <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/efterm/>.
- Česká národní banka, „PRIBOR“, <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/>.
- Ceník Centrálního depozitáře a sazebník úhrad věcných nákladů, s účinností ode 1. ledna 2026 . Centrální depozitář cenných papírů, a.s.. https://www.cdcp.cz/wp-content/uploads/Cenik-CDCP_leden_2026.pdf
- Burzovní pravidla – část XIV., POPLATKOVÝ ŘÁD, s účinností ode dne 1. ledna 2025, . Burza cenných papírů Praha, a.s., . https://www.pse.cz/userfiles/related_documents/cs/CZ-XIV-Poplatkovy-rad-01012025.pdf
- Čtvrtletní odhady HDP, 2026. <https://csu.gov.cz/ctvrtletni-odhady-hdp?pocet=10&start=0&podskupiny=051&razeni=-datumVydani> , dále pak Roční národní účty, 2026. <https://csu.gov.cz/rocni-narodni-ucty?pocet=10&start=0&podskupiny=053&razeni=-datumVydani>
- ČNB zvyšuje úrokové sazby, <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00026/>
- CBRE, online. <https://www.cbre.com/insights/figures/cee-investment-market-figures-q4-2025>
- Hypomonitor, <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>
- ARAD ČNB , <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/hypote%C4%8Dn%C3%AD%20sazby>
- Statistika úrokových sazeb - nové obchody - úvěry: Měsíční, Úroková sazba, Domácnosti - obyvatelstvo, Hypoteční na bytové nemovitosti, CZK, Banky včetně stavebních spořitelén. https://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single_SMIRNOOBUVMIRS406CZK011111
- Úrokové Swapy, ČSOB. <https://www.csobleasing.cz/informace-pro-zakazniky/referencni-sazby>
- CBRE, Czech Republic Real Estate Investment Volumes Q1 2026, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/czech-republic-investment-figures-q1-2026>
- Cushman & Wakefield, Prague Office MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>
- CBRE, Brno Offices Market Figures H2 2025, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/brno-office-figures-h2-2025>
- CBRE, Ostrava Offices Market Figures H2 2025, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h2-2025>
- Colliers, Investment market in Slovakia Q1 2026, <https://www.colliers.com/sk-sk/research>

- Colliers, Prehľad kancelárskeho trhu v Bratislave Q1 2026, <https://www.colliers.com/sk-sk/research>
- Colliers, Office Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>
- CBRE, Poland – Warsaw Office Figures Q1 2026, <https://www.cbre.pl/en-gb/insights/figures/warsaw-office-figures-q1-2026>
- CBRE, Hungary Budapest Office Figures Q2 2025, <https://www.cbre.com/insights/figures/budapest-office-figures-q2-2025>
- Cushman & Wakefield, Hungary Outlook 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>
- CBRE, SEE Real Estate Market Outlook 2026, <https://www.cbre.com/insights/reports/see-real-estate-market-outlook-2026>
- Cushman & Wakefield, Czech Republic Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>
- CBRE, Czech Republic Retail Market Figures Q1 2026, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/czech-republic-retail-figures-q1-2026>
- CBRE, Slovakia Retail Figures Q1 2026, <https://www.cbre.sk/en-gb/insights/figures>
- Cushman & Wakefield, Poland Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>
- Colliers, Retail Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>
- Cushman & Wakefield, Hungary Retail MarketBeat Q4 2025, <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-marketbeat>
- Avison Young, Croatia Real Estate Market Report Q1 2026, https://www.avisonyoung.hr/documents/d/croatia/ay_market-overview-croatia_q1-26
- Colliers, Industrial Market in Czechia, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/cs-cz/research>
- iO Partners, Czech Industrial Market Overview Q1 2026, https://www.iopartners.com/api/documents/file/iOPartners_Czech_Industrial_Market_Q1_2026.pdf
- Colliers, Industrial Market in Slovakia, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/sk-sk/research>
- Cushman & Wakefield, Slovakia Industrial MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-marketbeat>
- Cushman & Wakefield, Poland Industrial MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>
- Colliers, Industrial Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>
- CBRE, Hungary Industrial Figures Q1 2026, <https://www.cbre.com/insights/figures/budapest-industrial-figures-q1-2026>
- CBRE, SEE Market Figures Industrial – Croatia Q1 2026, <https://www.cbre.com/insights/figures/see-industrial-figures-q1-2026>
- ČSÚ. Stavebnictví - časové řady: https://csu.gov.cz/produkty/sta_cra
- 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 . http://ec.europa.eu/newsroom/dae/document.cfm?doc_id=17131
- Ericsson Mobility Report (November 2024): <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/key-figures-ericsson.com> (zdroj je podle názoru Emitenta stále aktuální)
- Ericsson Mobility Report (June 2026): <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/reports/june-2026>

- Výroční zpráva ČTÚ, 2026. <https://ctu.gov.cz/vz-ctu-2025>
- ČTÚ report 2023: ctu.gov.cz ctu.gov.cz
- Ericsson mobility report November 2024: <https://www.ericsson.com/4adb7e/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2024/ericsson-mobility-report-november-2024.pdf> (podle názoru Emitenta je tento zdroj stále aktuální)
- 2026 Global Telecommunications Industry Outlook. <https://www.deloitte.com/us/en/insights/industry/technology/technology-media-telecom-outlooks/telecommunications-industry-outlook.html>
- Ericsson Mobility Report : <https://www.ericsson.com/4adb7e/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2024/ericsson-mobility-report-november-2024.pdf> (podle názoru Emitenta je tento zdroj stále aktuální)
- DESI: https://digital-decade-desi.digital-strategy.ec.europa.eu/datasets/desi/charts/desi-indicators?period=desi_2021&indicator=desi_5gcov&breakdown=tal_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
- OOKLA: <https://www.speedtest.net/ookla-5g-map>
- OPEN SIGNAL 5G coverage reports per country: <https://www.opensignal.com/coverage-maps>
- Mobile data traffic outlook <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/dataforecasts/mobile-traffic-forecast>
- PPF Group | O2 Czech Republic: https://www.ppf.eu/en/our-companies/o2-czech?utm_source=chatgpt.com
- T-mobile O společnosti [T-Mobile má za sebou mimořádně úspěšný rok 2025. Přilákal 130 tisíc nových zákazníků a utržil 32 miliard korun – MobilMania.cz](https://www.t-mobile.cz)
- Vodafone Fakta, milníky, ocenění <https://www.vodafone.cz/o-vodafone/o-spolecnosti/fakta-milniky-oceneni/> aktuálně v roce 2025 Vodafone zveřejnil data o zákaznících <https://www.media-guru.cz/clanky/2025/05/vodafone-tv-hlasi-630-tisic-zakazniku-potvrdil-nove-kanaly/>
- Orange v prvom polroku 2026: Orange Slovensko v prvom kvartáli 2026 s rastúcim počtom zákazníkov pevných služieb aj nárastom výnosov . <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-slovensko-v-prvom-kvartali-2026-s-rastucim-poctom-zakaznikov>
- Slovak Telekom má 682 tisíc zákazníků tv služeb . <https://www.parabola.cz/zpravicky/37869/slovak-telekom-ma-682-tisic-zakazniku-tv-sluzeb/>
- 4KA, O spoločnosti. <https://www.4ka.sk/spolocnost>
- Swan roku 2025 zvýšil tržby aj zisk, [SWAN v roku 2025 zvýšil tržby aj zisk. Investoval rekordných 80 miliónov eur - MojAndroid.sk](https://www.mojandroid.sk/swan-v-roku-2025-zvyzil-trzby-aj-zisk-investoval-rekordnych-80-milionov-eur)
- Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb. Zoznam podnikov. <https://portal.teleoff.gov.sk/registre-evidencie/telekomunikacne-podniky/zoznam-telekomunikacnych-podnikov>
- Telekom má 2,2 milióna mobilných klientov a výnosy mu narástli až o 29 miliónov eur (hospodárske výsledky) . <https://zive.aktuality.sk/clanok/9pDljQ1/telekom-ma-22-milionu-mobilnych-klientov-a-vynosy-mu-narastli-az-o-29-milionov-eur-hospodarske-vysledky/>
- Orange v prvom polroku 2023: Pokračujúci nárast počtu zákazníkov fixných a konvergentných služieb, nárast výnosov . <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-v-prvom-polroku-2023-pokracujuci-narast-poctu-zakaznikov-fixnych-a-konvergentnych>
- Sunrise FY2025 results / ComCom market share. <https://www.stocktitan.net/sec-filings/SNNRF/6-k-sunrise-communications-ag-current-report-foreign-issuer-8737b8e2e079.html>
- Interim report 2Q 2026: <https://report.telekom.com/interim-report-q2-2026/management-report/development-of-business-in-the-operating-segments/germany.html>

- Telefonica – company overview: <https://www.telefonica.de/company.html>
- 1&1 half year report: <https://www.1und1.ag/investor-relations-en#e-tabs-id-reports>
- Evropská komise. „Fit for 55“: Council adopts key pieces of legislation delivering on 2030 climate targets. Evropská komise. . 25. 4. 2023. <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/>
- Ministerstvo průmyslu a obchodu. Podíl obnovitelných zdrojů energie na hrubé konečné spotřebě energie 2010-2021 metodika Eurostat – SHARES. . Prosinec 2022. <https://mpo.gov.cz/assets/cz/energetika/statistika/obnovitelne-zdroje-energie/2023/1/Podil-OZE-na-hrube-konecne-spotrebe-energie-2010-2021.pdf>
- Ministerstvo průmyslu a obchodu. Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu. . Prosinec 2024. <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>
- Evropská komise. Electricity interconnection targets. Evropská komise. . 2. 6. 2025. https://energy.ec.europa.eu/topics/infrastructure/electricity-interconnection-targets_en
- Eurostat. Share of energy from renewable sources. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_ind_ren/default/table?lang=en
- Global solar atlas. Specific photovoltaic power output. Global solar atlas. <https://globalsolaratlas.info/map?s=65.201468,62.709961&c=48.122101,14.139404,6&m=site>
- Eurostat. Net electricity generation by type of fuel - monthly. Eurostat. 13. 7. 2026. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en
- Global wind atlas. Mean Wind Speed. Global wind atlas. 27.7.2026. Dostupné z: <https://globalwindatlas.info/en/>
- Eurostat. Net electricity generation by type of fuel. Eurostat - monthly. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en
- Eurostat. Batteries power capacities and energy storage. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_inf_bt/default/table?lang=en
- Goldman Sachs. Powering up Europe: AI Datacenters and Electrification to Drive +c. 40%–50% Growth in Electricity Consumption. Goldman Sachs. . 29. 4. 2024. <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/>
- Eurostat. Supply, transformation and consumption of electricity. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_e_custom_16953806/default/table?lang=en

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány, a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Tuto část je potřeba číst společně s individuální auditovanou účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních standardů k 31.12.2025, která je do tohoto Základního prospektu zahrnuta odkazem (viz část 8 tohoto Prospektu)

6.4 Vybrané finanční údaje

Vybrané údaje z rozvahy

AKTIVA (tis. Kč)	31.12. 2025	31.12. 2024
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Oběžná aktiva	889 830	51 729

Peněžní prostředky	897	1 998
Peněžní prostředky na účtech	897	1 998
AKTIVA CELKEM	948 677	56 000

PASIVA (tis. Kč)	31.12. 2025	31.12. 2024
Vlastní kapitál	15	35
Základní kapitál	500	500
Výsledek hospodaření běžného účetního období	- 120	- 965
Závazky	948 662	55 965
Závazky z obchodních vztahů	0	0
Závazky ostatní	0	0
PASIVA CELKEM	948 677	56 000

	31.12. 2025	31.12. 2024
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	947 765	53 967

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření

(tis. Kč)	1.1.2025 - 31.12. 2025	1.1.2024 - 31.12. 2024
Výkonová spotřeba	10 345	1 128
Služby	10 345	1 027
Provozní výsledek hospodaření (+ / -)	-10 568	- 1 085
Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)	-120	- 965
Výsledek hospodaření po zdanění (+ / -)	-120	- 965
Výsledek hospodaření za účetní období (+ / -)	-120	- 965

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích

(tis. Kč)	31.12. 2025	31.12. 2024
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-120	- 965
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-10 584	- 18
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-818 518	-49 822
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-829 102	- 50 787
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	817 537	52 785

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 letech 2024 a 2025 poskytnuty zápůjčky v celkové výši 1 285 877 000 Kč a k 31.7.2026 činily zápůjčky celkem 1 265 910 000 Kč a 5 420 300 EUR. Poskytnuté zápůjčky jsou dle konkrétní tranší smlouvy úročena v rozmezí 10-11 % p.a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.

Emitent v srpnu 2024 zřídil dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 3.750.000.000 Kč. K tomuto dluhopisovému programu byly vydány dva základní prospekty – v září 2024 a v září 2025.

Tabulka níže zobrazuje přehled nesplacených emisí dluhopisů Emitenta vydaných na základě dluhopisového programu 2024, k 31.7.2026. Výtěžek z dosavadní emise dluhopisů byl využit k investiční činnosti společností ze Skupiny emitenta a k refinancování stávajících závazků.

Emise	ISIN	Měna	Splatnost	Měna v tis.	CZK
DRFG CB 1.24	CZ0003566242	CZK	30.11.2029	50 000	50 000
DRFG CB 2.24	CZ0003566259	CZK	31.12.2029	50 000	50 000
DRFG CB 3.24	CZ0003566267	CZK	31.10.2031	50 000	50 000
DRFG CB 4.24	CZ0003566275	CZK	31.10.2031	50 000	50 000
DRFG CB 5.25	CZ0003568115	CZK	29.02.2028	50 000	50 000
DRFG CB TELCO VI.25	CZ0003568453	CZK	31.01.2030	50 000	50 000
DRFG CB 8.25	CZ0003570202	CZK	29.02.2032	50 000	50 000
DRFG ENERGO IX.25	CZ0003571622	CZK	30.06.2030	25 659	25 659
DRFG CB 12.25	CZ0003573461	CZK	30.06.2028	4 121	4 121
DRFG CB 11.25	CZ0003573453	CZK	30.06.2030	2 950	2 950
DRFG CB 13.25	CZ0003573826	CZK	31.07.2030	14 380	14 380
DRFG CB 14.25	CZ0003574634	CZK	30.06.2028	50 000	50 000
DRFG CB 16.25	CZ0003574659	CZK	30.09.2030	32 731	32 731
DRFG CB 18.25	CZ0003574675	CZK	31.10.2030	63 100	63 100

DRFG CB 20.25	CZ0003574691	CZK	31.07.2032	50 000	50 000
DRFG CB 22.25	CZ0003574717	CZK	31.07.2030	400	400
DRFG CB 23.25	CZ0003574725	CZK	30.06.2032	1 700	1 700
DRFG CB 24.25	CZ0003575847	CZK	31.10.2026	14 560	14 560
DRFG CB 26.25	CZ0003576225	CZK	30.06.2028	8 581	8 581
DRFG CB 27.25	CZ0003576571	CZK	31.10.2026	55 023	55 023
DRFG CB 28.25	CZ0003576498	CZK	31.12.2028	50 000	50 000
DRFG CB 30.25	CZ0003576548	CZK	30.09.2030	49 974	49 974
DRFG CB 32.25	CZ0003576522	CZK	30.09.2032	49 160	49 160
DRFG CB 34.25	CZ0003576563	CZK	30.09.2030	350	350
DRFG CB 35.25	CZ0003576555	CZK	30.09.2032	16 620	16 620
DRFG CB 36.25	CZ0003578296	CZK	31.01.2029	49 773	49 773
DRFG CB 37.25	CZ0003578429	CZK	31.01.2033	48 383	48 383
DRFG CB 38.25	CZ0003579203	CZK	28.02.2031	43 698	43 698
DRFG CB 39.25	CZ0003579476	CZK	30.04.2029	94 030	94 030
DRFG CB 1.26	CZ0003580110	CZK	31.03.2031	80 044	80 044
DRFG CB 3.26	CZ0003581092	CZK	30.04.2033	49 946	49 946
DRFG CB 4.26	CZ0003582256	CZK	31.07.2029	48 574	48 574
DRFG CB 5.26	CZ0003583338	CZK	30.06.2033	42 420	42 420
TELCO VII.25	CZ0003568461	EUR	28.02.2030	1 697	41 128
DRFG ENERGO X.25 EUR	CZ0003571630	EUR	30.06.2030	1 238	30 002
DRFG CB XV.25 EUR	CZ0003574642	EUR	30.06.2028	194	4 698
DRFG CB XVII.25 EUR	CZ0003574667	EUR	30.09.2030	49	1 187
DRFG CB XIX.25 EUR	CZ0003574683	EUR	31.10.2030	100	2 423
DRFG CB XXI.25 EUR	CZ0003574709	EUR	31.07.2032	299	7 241
DRFG CB XXIX.25 EUR	CZ0003576506	EUR	31.12.2028	926	22 425
DRFG CB XXXI.25 EUR	CZ0003576514	EUR	30.09.2030	369	8 936
DRFG CB XXXIII.25 EUR	CZ0003576530	EUR	30.09.2032	361	8 748
DRFG CB IX.26 EUR	CZ0003584575	EUR	31.10.2029	229	5 558
DRFG CB 6.26	CZ0003584096	CZK	31.08.2029	29 957	29 957
DRFG CB 7.26	CZ0003584104	CZK	30.06.2031	3 250	3 250
DRFG TELCO X.26	CZ0003585192	CZK	31.08.2031	29 700	29 700
DRFG RETAIL XI.26	CZ0003585382	CZK	30.09.2031	5 212	5 212
			CZK	1 364 297	1 496 644
			EUR	5 462	

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

6.6.3 Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitentovi nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

6.6.4 Významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta

Za dobu své činnosti Emitent nepřijal žádné výpůjčky ani financování s výjimkou emisí dluhopisů blíže popsaných 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 společností ve skupině Emitenta, a k úpisu či nákupu dluhopisů emitovaných Mateřskou společností nebo jinou společností ze Skupiny, a to včetně refinancování Stávajících dluhopisů uvedených v čl. 6.8.1.5 Prospektu.

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

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

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

Emitent v této souvislosti uvádí, že v případě, kdy by byl výtěžek z Dluhopisů některou ze společností ze Skupiny použit k financování či refinancování nabytí 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 soustředí své podnikatelské aktivity do následujících oblastí:

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

Níže uvádíme základní popis jednotlivých oblastí.

6.7.2.2 Reality a realitní development

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

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

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

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

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

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

- **OC Géčko** – obchodní centrum je součástí saturované a velmi oblíbené nákupní zóny v Liberci s obchodní plochou o rozloze cca 10 tis. m²;
- **OC Litoměřice** – menší obchodní centrum se nachází v dobře dostupné, zavedené obchodní zóně na příjezdu do Litoměřic s prodejní plochou o rozloze 15 tis. m²;
- **Retail Arena CHODOV s.r.o.** – objekt se nachází na strategickém místě v těsné blízkosti dálnice D1 při vjezdu do Prahy.
- **OC Paráda Hodonín** – obchodní centrum s 4 tis. m² v etablované obchodní zóně „Cukrovar“ s Obchodní zóna Cukrovar dlouhodobě patří mezi tři nejnavštěvovanější obchodní zóny v Jihomoravském kraji;
- **Retail Park Černý Most** – nemovitost s podlahovou plochou přibližně 2,1 tis. m² najdete v centru frekventované retailové destinace v Praze na Černém Mostě;
- **Retail Park Trutnov** – jedná se o obchodní zónu s pronajímatelnou plochou cca 23 tis. m² který je na Trutnovsku velmi oblíbenou nákupní destinací s vysokou návštěvností.
- **Olomouc CITY** – nákupní centrum nabízí 20 tisíc metrů čtverečních maloobchodní plochy s roční návštěvností zhruba 3 miliony lidí. Centrum se nachází na velmi dobré dopravní dostupnosti a stavebně je propojeno s obchodním řetězcem Globus.
- **OC Haná Olomouc** – obchodní centrum s téměř 10 tisíci metry čtverečními a návštěvností přes 3 miliony lidí ročně je otevřeno od roku 2002. Centrum je stavebně propojeno s obchodním řetězcem Tesco a svou polohou je strategicky umístěno v oblíbené nákupní destinaci v Olomouci.
- **Hypermarket Albert v Berouně** – budova Hypermarketu Albert v obchodní zóně v Berouně;
- **Supermarket Billa v Čelákovících** – prostory se nachází v jediné nákupní zóně v Čelákovících, rezidenční lokalitě nacházející se přibližně 15 minut od Prahy;
- **TESCO a Retail Park Český Těšín** – jedná se o prodejnu Hypermarketu TESCO v Českém Těšíně, na kterou navazuje Retail Park Český Těšín. Celkem se jedná přibližně o 9,5 tis. m² 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 Budějovicích 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.
- **ZTC RIJEKA** – Obchodní centrum lokalizované v přístavním chorvatském letovisku nabízí od své kolaudace v roce 2012 více než 20 tis. metrů čtverečních nájemních ploch pro 50 nájemců. Aktuální míra obsazenosti činí 99 % a mezi hlavní nájemce patří DM, New Yorker nebo například Douglas. Skupina emitenta akvírovala nemovitost ve čtvrtém čtvrtletí roku 2025 a v témže čtvrtletí realizovala prodej většinového podílu. Aktuálně Skupina provádí také správu této nemovitosti.
- **Korzó Nyíregyháza** – Obchodní centrum o celkové pronajímatelné ploše 18 919 metrů čtverečních a 626 parkovacích místech je umístěno v župním městě s populací čítající přes 115 tisíc obyvatel na severovýchodě Maďarska. Celková obsazenost nemovitosti přesahuje 52,5 %. Nemovitost byla do portfolio zařazena z kraje roku 2026 a během druhého čtvrtletí byl prodán většinový podíl a společnosti ze Skupiny emitenta vykonávají činnosti správy tohoto objektu.
- **Lumini Varaždin** – Obchodní centrum nacházející se na Severu Chorvatska disponuje nájemní plochou přesahující 25 tis. m², která je plně obsazena 70 nájemci bylo otevřeno v letech 2011-2014 (první a druhá fáze). Tato nemovitost byla Skupinou emitenta akvírována v prvním pololetí roku 2026 a v témže čtvrtletí Skupina prodala většinový podíl, přičemž společnosti ze Skupiny dále vykonávají správu nemovitosti.
- 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.
- **Tynopark II a Tynopark III** – Skupina ve druhé polovině roku 2021 v lokalitě Týniště nad Orlicí zahájila druhou etapu projektu Tynopark sestávající z dvojice budov (Tynopark II a Tynopark III). Projektová společnost ze Skupiny nabyla pozemky v těsném sousedství stávající haly a následně zahájila výstavbu dvou nových hal o pronajímatelné ploše 25 000 m².

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

- **Panattoni Park Silesia Sosnowiec (PL)** – Skupina koncem roku 2020 ve spolupráci se skupinou Panattoni vstoupila do projektu výstavby moderního logisticko-výrobního areálu s budoucí pronajímatelnou plochou přes 48 000 m². Projekt se nachází v Katowické aglomeraci, která je jedním z hlavních ekonomických a logistických center Polska. Projekt byl dokončen v třetím čtvrtletí 2022 a je plně obsazen nájemci.
- **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.

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. Zahájení výstavby proběhlo v Q1 2026. a dokončení je plánováno během 1H 2028.
- **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 jsou kolaudovány a rozprodávány.
- **Green resort Mladá Boleslav** – Projekt výstavby bytového domu se 105 jednotkami v blízkosti mladoboleslavského 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 přilehlými 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 vydáno stavebního povolení a probíhají dekontaminační práce. Následovat bude výstavba projektu s tím, že kolaudace projektu je naplánována do konce prvního čtvrtletí 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 (částečně) 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. Aktuálně společnost ze skupiny emitenta vykonává správu nemovitosti.
- **Polygon House** – Kancelářská budova na ulici Doubelská v Praze byla akvírována ve 4. čtvrtletí roku 2025 a disponuje certifikátem BREEAM Very Good. Nájemní plocha přesahuje 11 tis. metrů čtverečních. Mezi hlavní přednost nemovitosti patří skvělá dostupnost hromadnou dopravou a vyvážený nájemní mix. Skupina vlastní menšinový podíl na nemovitosti.
- **Kancelářská budova bartok Ház** – Nemovitost o celkové pronajímatelné ploše téměř 18 tis. metrů čtverečních je lokalizována v centrální části Budapešti. Disponuje certifikátem BREEAM Very Good a doba nájmu do expirace činí necelé tři roky. Skupina transakci realizovala v první polovině roku 2025 a od té doby drží v nemovitostním SPV podíl.

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.

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

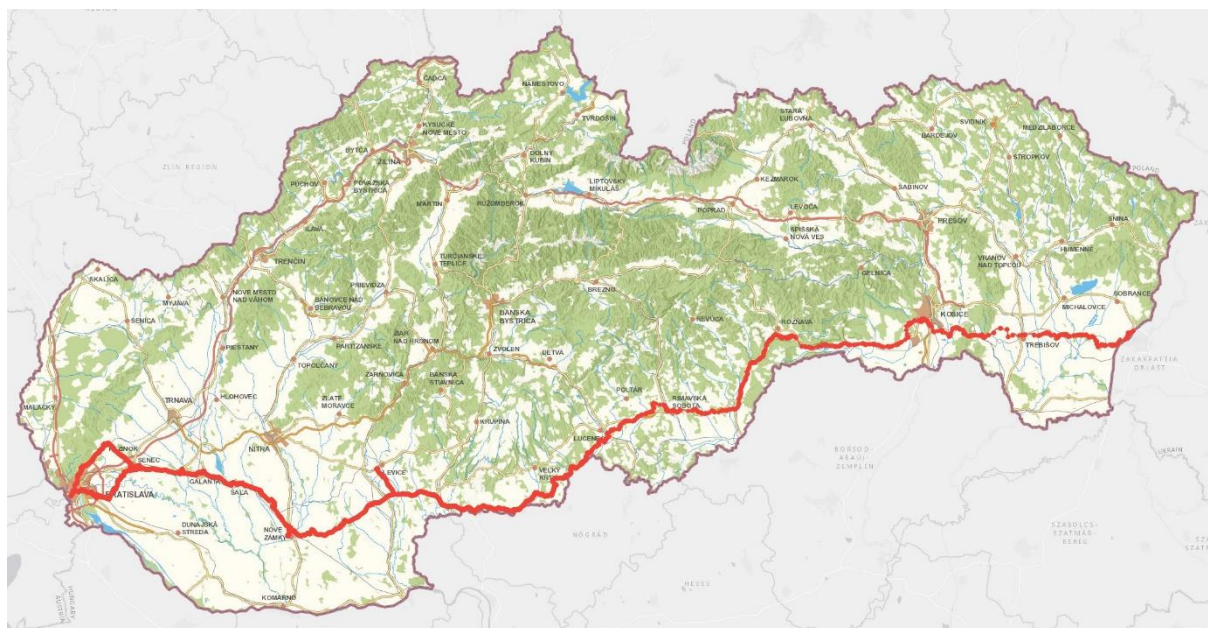
FibreNet

Na Slovensku dále vlastní Telekomunikační divize 100% podíl ve společnosti FibreNet, s.r.o., která je vlastníkem páteří 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 dokončená 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 infrastrukturní 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 Sutel Group ve Švýcarsku. Na tomto trhu působí od roku 2011. V roce 2019 se rozrostla o akvizici významné švýcarské společnosti EnKom AG, která je zavedeným a prestižním dodavatelem na švýcarském trhu a úspěšně se podílí na výstavbě vyspělých 5G mobilních

sítích. Široké portfolio jejich služeb zahrnuje činnosti od navrhování, měření pokrytí a plánování kampusových i veřejných sítí, až po výstavbu vysílačů. Rovněž je velmi silná v instalaci optických sítí FTTH a chytré energetice, kde realizuje transformaci energetické sítě skrze IoT technologie. Úspěšně také zachytila trend výstavby solárních elektráren zejména na průmyslových objektech. Telekomunikační divize dále působí na švýcarském trhu prostřednictvím společnosti Suntel Switzerland AG. Mezi největší zákazníky patří místní operátoři Swisscom, Sunrise a Salt.

V Německu podniká Skupina prostřednictvím společností 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. V současné době divize připravuje akvizici na německém trhu, jejímž prostřednictvím plánuje rozšířit svou působnost mimo region střední Evropy a posílit své postavení v západoevropském regionu. 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. Jednalo se o dvě fotovoltaické elektrárny na střeších nákupních center o celkovém instalovaném výkonu 1380 kWp. Aktuálně společnosti ze skupiny Emitenta realizují přípravné práce na instalaci 2,5 MWp, které by měly být realizovány v nadcházejících 2 letech.

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 500 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.

Mezi nově rozvíjené aktivity patří development a provoz bateriových uložišť v rámci služeb výkonové rovnováhy. Společnosti ze skupiny emitenta developují portfolio více než deseti bateriových uložišť o výkonu 49,2 MW a kapacitě 105 MWh. Tyto projekty se vyznačují menší kapacitou než standardně realizované projekty, a to zejména z důvodu diverzifikace tržního rizika a rizika zisku povolenacích oprávnění. První etapa o výkonu 17,5 MW a kapacitě 30 MWh má být uvedena do provozu v roce 2026, dokončení celého portfolia je plánováno na rok 2027.

Mezi aktivně vykonávané činnosti energetické divize Skupiny patří také výstavba a provoz lokálních distribučních soustav (LDS). V oblasti lokálních distribučních soustav (LDS) skupina staví a spravuje distribuční soustavy, zajišťuje distribuci elektrické energie a energetický management, přičemž objem distribuované energie dosahuje 5 GWh ročně.

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, na kterých Skupina emitenta realizuje investiční činnost, jsou Česká republika a Polsko, na nichž realizují projekty společnosti z realitní divize v odvětvích akvizic, správy a developmentu nemovitostí. V uplynulém roce pak Skupina rozšířila své působení také na trh v Maďarsku a Chorvatsku, na které vstoupila akvizicí stojících aktiv uvedených níže.

Mezi významné akvizice roku 2025 patřila kancelářská budova Polygon na Praze 4 s pronajímatelnou plochou přes 11 tisíc m², kancelářská budova Bartok Haz v Budapešti s téměř 18 tisíci m², čímž Skupina vstoupila na Maďarský trh a maloobchodní budova ve Rijece s pronajímatelnou plochou téměř 21 tisíc m², která pro Skupinu znamenala první realizovanou investici na chorvatském trhu. Na podzim obdržel bratislavský projekt Ister Tower pravomocné stavební povolení a v projektu Green Resort Kunětická Hora došlo k postupné kolaudaci rodinných domů. Ty nyní prochází fází rozprodeje, přičemž prodaných je 12 domů z 18. V neposlední řadě projekt Rezidence Tři Dvory v Újezdu u Brna dosáhl významného milníku – přes 35 % předprodaných bytů a zahájení stavby v prvním čtvrtletí roku 2026.

Dále je přehled vybraných neauditovaných finančních ukazatelů realitní divize Skupiny pro rok 2025 podle jednotlivých zemí, na nichž jednotlivé společnosti působí.

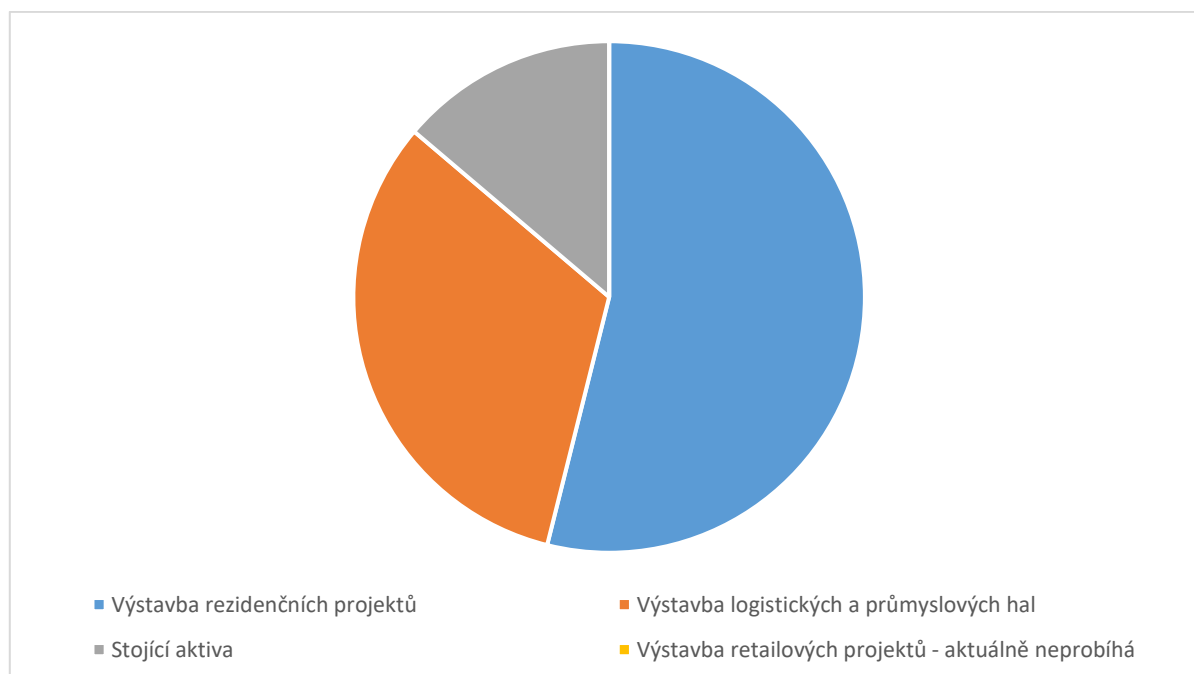
		2025	2024
	Realizované činnosti	Hodnota projektů 2025^[1] (mil. Kč)	Hodnota projektů 2024 (mil. Kč)
Česká republika	Výstavba rezidenčních projektů	5 146	4 336
	Výstavba logistických a průmyslových hal	378	378
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Stojící aktiva	25	810
Polsko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových hal	5 916	5 916
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Stojící aktiva	0	937
Slovensko	Výstavba rezidenčních projektů	6 070	6 070
	Výstavba logistických a průmyslových hal	427	427
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Stojící aktiva	0	0
Maďarsko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových hal	0	0
	Výstavba retailových projektů	0	0

^[1] V případě developerských projektů se jedná o jejich odhadovanou budoucí tržní hodnotu po dokončení, podle názoru Emitenta

	Stojící aktiva	1 516	0
Chorvat-sko	Výstavba rezidenčních projektů	0	0
	Výstavba logistických a průmyslových hal	0	0
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Stojící aktiva	1 341	0
Celkem	Výstavba rezidenčních projektů	11 215	10 406
	Výstavba logistických a průmyslových hal	6 721	6 721
	Výstavba retailových projektů	0	0
	Stojící aktiva	2 882	1 747

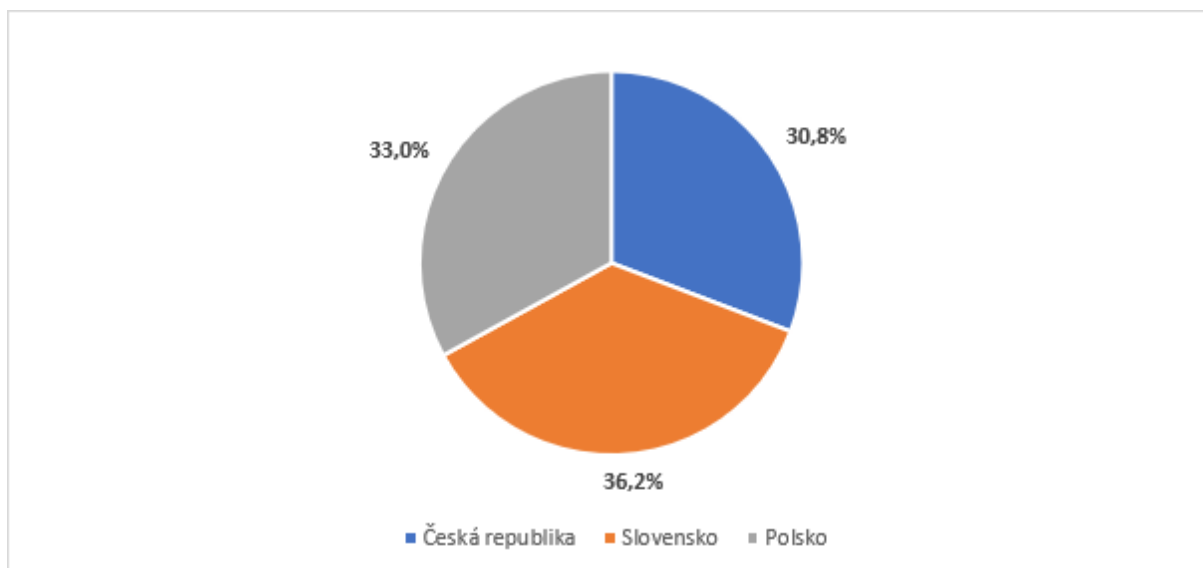
Tabulka: finanční ukazatelé realitních projektů za rok 2025

Pro rok 2026 plánují společnosti ze Skupiny nejen rozšiřovat portfolio na současných trzích, ale také expandovat na další evropské trhy, se zaměřením na trhy v jižní a jihovýchodní Evropě.



Graf: Rozdělení hodnoty projektů v roce 2025 podle činnosti

Z hlediska regionálního rozložení ve finančním objemu developerských projektů dominovala v roce 2025 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 2026 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 developmentu v jižní a jihovýchodní Evropě, proto může dojít ke změně těchto poměrů a kapitálovém vstupu na nové trhy během roku 2026.



Graf: Regionální rozdělení hodnoty developerských projektů v roce 2025

Trh telekomunikací:

Hlavními trhy, na nichž realizují své projekty společnosti z Telekomunikační divize jsou Švýcarsko, Německo, Rakousko, Česká republika a Slovensko. 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 1.1.2025 do 31.12. 2025.

Země	Poskytované činnosti	Tržby v tis. CZK
Česká republika	Servis a výstavba mobilní síťové infrastruktury	91 817
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	50 372
	Stavební práce a akviziční činnost	64 254
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	9 405
	Ostatní	1 974
Slovensko	Servis a výstavba mobilní síťové infrastruktury	289 723
	Stavební práce a akviziční činnost	15 716
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	2 987
	Ostatní	4 322
Německo	Servis a výstavba mobilní síťové infrastruktury	365 736
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	1 168
	Ostatní	1 322
Švýcarsko	Servis a výstavba mobilní síťové infrastruktury	453 320
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	56 349
	Stavební práce a akviziční činnost	153 306
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	113 204
Ostatní	Servis a výstavba mobilní síťové infrastruktury	36 363
Celkem	Servis a výstavba mobilní síťové infrastruktury	1 236 959
	Servis a výstavba pevné infrastruktury	106 721
	Stavební práce a akviziční činnost	233 276
	Energo (FVE, dobíjecí stanice apod.)	126 764
	Ostatní	7 618

Tabulka: konsolidované tržby společností Telekomunikační divize k 31. 12. 2025.

Servis a výstavbu mobilní síťové infrastruktury v České republice poskytovala Telekomunikační divize k 31. 12. 2025 prostřednictvím společnosti Suntel s.r.o. Tato společnost představuje i většinu tržeb na

území Česka.

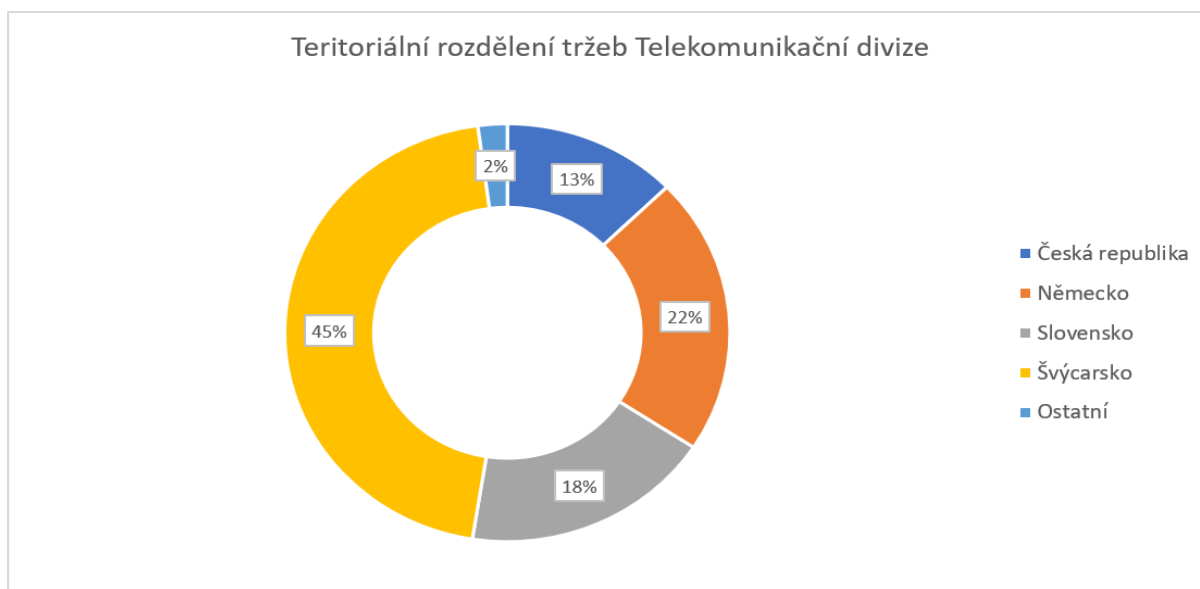
Servis a výstavbu mobilní síťové infrastruktury na Slovensku poskytovala Telekomunikační divize k 31. 12. 2025 prostřednictvím společností Suntel Slovakia s.r.o., Lukromtel, s.r.o a TeleDat komunikačné systémy s.r.o. Největší podíl na tržbách na Slovensku měla společnost TeleDat komunikačné systémy s.r.o., s 55%, následována společnostmi Suntel Slovakia s.r.o. s 33% a Lukromtel, s.r.o. s 12%. 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 (67%) Suntel Switzerland dosahoval 33%. Co se týče rozložení tržeb podle segmentu realizovaných služeb, tak převládá výstavba mobilní infrastruktury s 58%, následují ji stavební práce a akviziční činnost s 20%, oblast Energo tvoří přibližně 15% celkových tržeb a výstavba pevné infrastruktury s 7%.

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

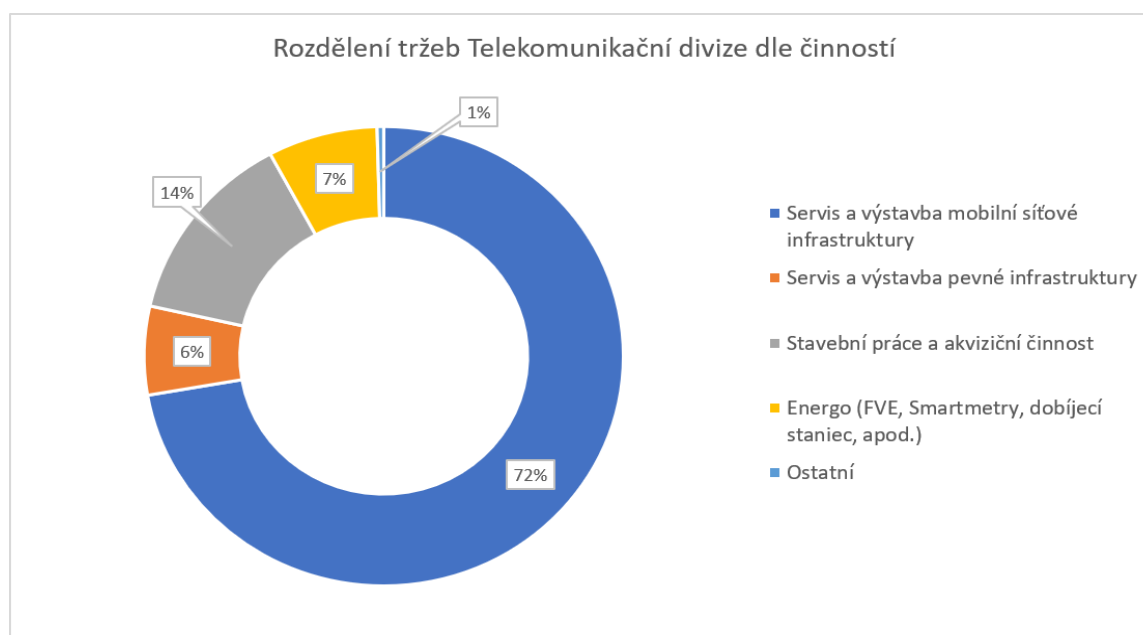
Dále pak má Telekomunikační divize tržby z Rakouska, které ale tvoří zanedbatelné procento na objemu jejich celkových tržeb.

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 Německo (22%), Slovensko (18%), Česko (13%). Tržby v ostatních zemích činí 2% celkového obrátu Telekomunikační divize.



Graf: teritoriální rozdělení tržeb v roce 2025

Nejvýznamnější činností Telekomunikační divize jsou činnosti spojené s mobilní telekomunikační infrastrukturou, které představují 72% celkových tržeb divize. Stavební práce a akviziční činnost představuje 14% tržeb, Energo 7% a činnosti spojené s výstavbou pevné infrastrukturou představují 6% tržeb. Ostatní služby (1%) jsou méně významné aktivity divize. Graf ukazuje rozložení tržeb Telekomunikační divize za rok 2025.



Graf: rozdělení tržeb dle telekomunikačních činností v roce 2025

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 střešních fotovoltaických elektráren na stojících aktivech ve správě společností ze skupiny emitenta. 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. Provoz FVE probíhá od roku 2025 v plném režimu, kdy výroba elektrické energie dosáhla objemu cca. 1339 MWh. Vedle ekonomického přínosu mají všechna tři obchodní centra díky investicím do FVE systému zlepšený PENB štítek na A.

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 31.12.2025 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 významných tržeb Skupiny v tomto odvětví. V roce 2025 činily tržby z distribuce energie 36 mil. Kč a tržby z prodeje vlastní energie 5,4 mil. Kč.

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.

Energetická divize Skupiny emitenta těchto 50 MW výkonu realizuje ve třech etapách a celkem 10 lokalitách. Tabulka níže reflektuje lokality a jejich schválený a registrovaný objem.

Projekt	Výkon/kapacita
Projekt PF	2,5 MW/5 MWh

Podolí	5 MW/10 MWh
Přízřenice	5 MW/10 MWh
Železná	5 MW/10 MWh
Žarošická	5 MW/10 MWh
Svitavy	3,2 MW/10 MWh
Vídeňská	3,5 MW/10 MWh
Ropice	10 MW/20 MWh
Vídeňská	5 MW/10 MWh

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

6.7.4 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

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

6.8 Organizační struktura

6.8.1 Společníci Emitenta

6.8.1.1 Jediný společník Emitenta

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

Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností.

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

Invest Beta“), která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 13,2% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s., a (v) společnost DRFG Friends & Family, která vlastní akcie DRFG Investment Group a.s. odpovídající 5% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu DRFG Investment Group a.s.

Společnost Vega Capital I je nepřímo vlastněna panem Davidem Rusňákem, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti Vega Capital I prostřednictvím společnosti Vega Capital 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, 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 Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nedrží v DRFG Investment Group a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 % a nejedná se o osoby jednající společně či s panem Davidem Rusňákem nebo s panem Romanem Řezníčkem ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK.

Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně ani Emitenta, neovládají, jelikož dle stanov DRFG Investment Group a.s. je nastavena usnášeníschopnost valné hromady přes 80 % všech hlasů a následná rozhodovací většina je dle stanov opět stanovena na 80 % všech hlasů, což platí i pro hlasování na případné náhradní valné hromadě. Potřebné většiny tedy pan David Rusňák ani Roman Řezníček nejsou schopni sami dosáhnout, jelikož podíl pana Davida Rusňáka na hlasovacích právech DRFG Investment Group a.s. činí pouze 51 % a podíl pana Romana Řezníčka na hlasovacích právech DRFG Investment Group a.s. činí pouze 44 %. Pan David Rusňák ani pan Roman Řezníček nejsou samostatně schopni v DRFG Investment Group a.s. přehlasovat ostatní spoluvlastníky DRFG Investment Group a.s., a to za žádných okolností. Současně se jedná o osoby nejednající společně ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK. Touto skutečností je tak ve vztahu k p. Rusňákovi i k p. Řezníčkovi vyvrácena domněnka dle § 75 ZOK, že DRFG Investment Group a.s., a tedy zprostředkovaně i 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 2025 (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. 2025	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2024	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Investment Group a.s. IČ: 19977255 <u>konsolidace</u>	Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	9 991 463	ano	9 638 588	ano
		Pasiva celkem	9 991 463		9 638 588	
	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Vlastní kapitál	1 462 104		1 254 019	
		Krátkodobé závazky	2 509 877		2 205 043	
		Dlouhodobé závazky	6 019 482		6 179 527	
		Konsolidovaný obrát	3 912 155		3 912 155	
		Úplný Výsledek hospodaření za účetní období	229 612		229 612	

Společnost ze Skupiny	Předmět podnikání	Finanční údaje	k 31. 12. 2025	Výkazy byly auditovány (ano/ne)	k 31. 12. 2024	Výkazy byly auditovány (ano/ne)
DRFG Investment Group a.s. IČ: 19977255	Správa vlastního majetku	Aktiva celkem	6 805 236	ano	6 837 689	ano
		Pasiva celkem	6 805 236		6 837 689	
	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Vlastní kapitál	607 170		610 565	
		Krátkodobé závazky	1 070 341		380 870	
		Dlouhodobé závazky	5 115 443		5 836 615	
	Činnost vedení podniků	Obrát	1 272 373		1 136 366	
		Výsledek hospodaření za účetní období	198 785		187 785	
DRFG Real Estate s.r.o. IČ: 03768775	Realitní činnost	Aktiva celkem	2 065 536	ano	2 239 062	ano
		Pasiva celkem	2 065 536		2 239 062	
	Správa vlastního majetku	Vlastní kapitál	267 969		574 274	
		Dlouhodobé závazky	1 188 223		1 218 236	
		Krátkodobé závazky	600 887		433 574	
		Obrát	693 278		616 341	
		Výsledek hospodaření za účetní období	415 681		278 072	
Real Estate Facility Management s.r.o. IČ: 04340507	Realitní činnost	Aktiva celkem	24 469	ne	27 496	ne
		Pasiva celkem	24 469		27 496	

	Správa vlastního majetku	Vlastní kapitál	1 988		1 041	
		Dlouhodobé závazky	0		383	
		Krátkodobé závazky	21 563		23 730	
		Obrat	20 845		25 860	
		Výsledek hospodaření za účetní období	1 447		538	
DRFG TELCO s.r.o. IČ: 03105849	Činnosti v oblasti informačních technologií	Aktiva celkem	545 575	ano	547 301	ano
		Pasiva celkem	545 575		547 301	
		Vlastní kapitál	40 193		72 705	
		Dlouhodobé závazky	359 117		454 589	
		Krátkodobé závazky	146 265		20 007	
		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0		0	
		Výsledek hospodaření za účetní období	-29 091		-44 901	
DRFG ENERGY s.r.o. IČ: 03107108	Správa vlastního majetku Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	44 625	ano	44 580	ano
		Pasiva celkem	44 625		44 580	
		Vlastní kapitál	10 163		7 294	
		Dlouhodobé závazky	25 681		19 072	
		Krátkodobé závazky	5 494		14 927	
		Tržby za prodej zboží	36 061		22 947	
		Výsledek hospodaření za účetní období	2 977		3 043	
DRFG Finance s.r.o. IČ: 03530060	Správa vlastního majetku Univerzální administrativní činnosti Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	Aktiva celkem	758 622	ano	788 455	ano
		Pasiva celkem	758 622		788 455	
		Vlastní kapitál	749 836		768 681	
		Dlouhodobé závazky	0		0	
		Krátkodobé závazky	8 452		15 871	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	27 957		31 746	
		Výsledek hospodaření za účetní období	6 156		3 420	

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 6 472 mil. Kč (k 31.12.2025)

Emitent	Emise dluhopisů	Rok emise	Rok expirace	Kupón	Závazky z jistiny 31.12.2025 (Kč)
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.22 - 2022-2029, 8 %	2022	2029	8,00%	6 900 000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 I.23 - 2023-2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	34 772 324

DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.22 - 2022-2029, 6 %	2022	2029	6,00%	8 567 000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 II.23 - 2023-2028, 8 %	2023	2028	8,00%	86 754 185
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 III.22 - 2022-2027, 5 %	2022	2027	5,00%	3 550 000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 IV.22 - 2022-2027, 6,5 %	2022	2027	6,50%	11 350 000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 V.22 - 2022-2027, 8 %	2022	2027	8,00%	150 000 000
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VI.22 - 2022-2027, 8,5 %	2022	2029	8,50%	179 731 882
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2022 VII.22 - 2022-2027, 8 %	2022	2027	8,00%	100 000 000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 I.23 - 2023-2028, 8 %	2023	2028	8,00%	149 150 000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 II.23 - 2023-2030, 8,5 %	2023	2030	8,50%	111 530 000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 III.23 - 2023-2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	3 080 279
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 IV.23 - 2023-2030, 8,5 %	2023	2030	8,50%	89 566 651
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 V.23 - 2023-2028, 8 %	2023	2028	8,00%	66 806 463
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VI.23 - 2023-2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	14 719 843
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond 2023 VII.23 - 2023-2028, 8 %	2023	2028	8,00%	71 700 000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Czech Home Capital I.23 - 2023-2027, 8 %	2023	2027	8,00%	132 687 684
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG EU Retail I.24 - 2024-2029, 8,95 %	2024	2029	8,95%	137 028 563
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 I.23 - 2023-2028, 8,95 %	2023	2028	8,95%	292 500 000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 II.23 - 2023-2028, 8,95 % EUR	2023	2028	8,95%	31 518 500
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 III.23 - 2023-2029, 8,95 %	2023	2029	8,95%	200 000 000
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Logistic 2023 IV.23 - 2023-2029, 8,95 % EUR	2023	2029	8,95%	19 948 131
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 I.23 - 2023-2028, 8 %	2023	2028	8,00%	165 902 424
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TELCO 2023 II.23 - 2023-2028, 7 % EUR	2023	2028	7,00%	16 544 061
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 I.24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	52 985 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 II.24 - 2024-2029, 8 % EUR	2024	2029	8,00%	24 245 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 III.24 - 2024-2027, 7,75 %	2024	2027	7,75%	150 853 060
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 IV.24 - 2024-2031, 8,5 %	2024	2031	8,50%	97 160 600
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 IX.24 - 2024-2027, 7,75 % EUR	2024	2027	7,75%	63 037 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 V.24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	49 850 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VI.24 - 2024-2031, 8,5 %	2024	2031	8,50%	49 670 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VII.24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	79 330 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 VIII.24 - 2024-2031, 8,5 %	2024	2031	8,50%	49 350 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 X.24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	48 210 000

DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XI.24 - 2024-2029, 7 %	2024	2029	7,00%	200 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XII.24 - 2024-2029, 7 % EUR	2024	2029	7,00%	8 002 062
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XIV.24 - 2024-2029, 7 %	2024	2029	7,00%	49 050 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XV.24 - 2024-2031, 7,5 %	2024	2031	7,50%	4 150 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Bond 2024 XVII.24 - 2024-2027, 6,5 %	2024	2027	6,50%	1 500 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Czech Home Capital I.24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	49 816 479
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG Czech Home Capital II.24 - 2024-2029, 7 %	2024	2029	7,00%	80 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail II.24 - 2024-2029, 8,75 %	2024	2029	8,75%	209 400 422
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail III.24 - 2024-2029, 8,75 %	2024	2029	8,75%	109 860 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG EU Retail IV.24 - 2024-2029, 7,95 %	2024	2029	7,95%	37 780 000
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG TELCO I.24 - 2024-2029, 8 %	2024	2029	8,00%	50 874 995
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	DRFG TELCO II.24 - 2024-2029, 7 %	2024	2029	7,00%	5 535 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond I.22 - 2022-2029, 6 %	2022	2029	6,00%	50 000 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond II.21 - 2021-2026, 5 %	2021	2026	5,00%	27 250 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.21 - 2021-2028, 6 %	2021	2028	6,00%	112 050 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond III.22 - 2022-2027, 5 %	2022	2027	5,00%	3 250 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond IV.22 - 2022-2029, 6 %	2022	2029	6,00%	30 110 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond V.21 - 2021-2026, 5 %	2021	2026	5,00%	24 350 000
DRFG Bond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG Bond VI.21 - 2021-2028, 6 %	2021	2028	6,00%	150 000 000
DRFG Financial Management a.s.	DRFG FM II.20, 2020-2027, 6,0 %	2020	2027	6,00%	123 650 000
DRFG IG Corporate Bonds	DLP - DRFG CB XI.25 - 2025-2030	2025	2030	7,00%	2 950 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB ENERGO IX.25 2025-2030	2025	2030	7,00%	25 659 493
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB ENERGO X.25 2025-2030	2025	2030	7,00%	30 020 159
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB I.24 - 2024-2029, 7 %	2024	2029	7,00%	49 169 318
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB II.24 - 2024-2029, 7 %	2024	2029	7,00%	51 800 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB III.24 - 2024-2031, 7,5 %	2024	2031	7,50%	49 838 801
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB IV.24 - 2024-2031, 7,5 %	2024	2031	7,50%	19 770 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO VI.25 - 2025-2030	2025	2030	7,00%	49 949 030
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO VII.25 - 2025-2030	2025	2030	7,00%	41 153 463
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB TELCO XIII.25 - 2025-2030	2025	2030	7,00%	14 380 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB V.25 - 2025-2028	2025	2028	6,50%	48 586 439
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB VIII.25 - 2025-2032	2025	2032	7,50%	49 136 533
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XII.25 - 2025-2028	2025	2028	6,50%	4 121 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XIV.25 - 2025-2028	2025	2028	7,00%	50 000 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XIX.25 - 2025-2030 EUR	2025	2030	8,00%	2 424 500
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XV.25 - 2025-2028 EUR	2025	2028	7,00%	4 701 106
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVI.25 - 2025-2030	2025	2030	7,50%	32 731 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVII.25 - 2025-2030 EUR	2025	2030	7,50%	1 188 005

DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XVIII.25 - 2025-2030	2025	2030	8,00%	63 100 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XX.25 - 2025-2032	2025	2032	8,00%	50 000 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXI.25 - 2025-2032 EUR	2025	2032	8,00%	7 245 861
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXII.25 - 2025-2030	2025	2030	7,50%	6 250 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXIII.25 - 2025-2032	2025	2032	8,00%	1 700 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXVII.25 - 2025-2026	2025	2026	6,00%	70 082 575
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXVIII.25 - 2025-2028	2025	2028	7,00%	50 000 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXX.25 - 2025-2030	2025	2030	7,50%	45 807 007
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXI.25 - 2025-2030 EUR	2025	2030	7,50%	3 564 015
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXII.25 - 2025-2032	2025	2032	8,00%	48 960 366
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXIII.25 - 2025-2032 EUR	2025	2032	8,00%	2 616 036
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXIV.25 - 2025-2030	2025	2030	7,50%	9 300 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXIX.25 - 2025-2029	2025	2029	7,00%	300 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXV.25 - 2025-2032	2025	2032	8,00%	9 650 000
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXVI.25 - 2025-2029	2025	2029	7,00%	24 273 432
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXVII.25 - 2025-2033	2025	2033	8,00%	7 439 706
DRFG IG Corporate Bonds	DRFG CB XXXVIII.25 - 2025-2030	2025	2030	7,50%	2 195 000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DLP - vydané dluhopisy - krátkodobé	2025	2026	6,50%	10 498 448
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate III.19, 2019-2026, 6,5 %	2019	2026	6,50%	217 650 000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VI.19, 2019-2026, 6,0 %	2019	2026	6,00%	110 300 000
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	DRFG Real Estate VIII.19, 2019-2026	2019	2026	6,00%	255 900 000
DRFG Real Estate s.r.o.	DLP - DRFG Real Estate II.25 - 2025-2026	2025	2026	5,00%	155 000 000
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM II.20 - 2020-2027, 6,0 %	2020	2027	6,00%	158 200 000
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM V.20 - 2020-2027, 6 %	2020	2027	6,00%	135 150 000
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VII.21 - 2021-2026, 5 %	2021	2026	5,00%	7 700 000
DRFG Invest Management a.s.	DLUHOPISY DRFG IM VIII.21 - 2021-2028, 6 %	2021	2028	6,00%	75 400 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG I.23 - 2023-2028, 9 %	2023	2028	9,00%	40 100 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG II.21 - 2021-2026, 6,5 %	2021	2026	6,50%	36 100 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG II.22 - 2022-2027, 6,5 %	2022	2027	6,50%	68 700 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG III.20 - 2020-2027, 7,0 %	2020	2027	7,00%	66 000 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG IV.21 - 2021-2026, 6,5 %	2021	2026	6,50%	38 400 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG VII. 2015-2018	2015	2018	6,50%	300 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG VII.21 - 2021-2026, 6,5 %	2021	2026	6,50%	52 900 000
DRFG Investment Group a.s.	Dluhopis DRFG XVII. 2016-2018	2016	2018	5,00%	300 000
DRFG Investment Group a.s.	DRFG III.19, 2019-2026, 7,5 %	2019	2026	7,50%	113 600 000
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G II.21 - 2021-2026, 5 %	2021	2026	5,00%	93 300 000
DRFG Telco Bond 5G a.s.	DLUHOPISY DRFG Telco 5G III.21 - 2021-2026, 5 %	2021	2026	5,00%	900 000
DRFG Telco Financial Management a.s.	DRFG Telco VII.19, 2019-2026, 6,5 %	2019	2026	6,50%	57 800 000

DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.21 - 2021-2026, 5 %	2021	2026	5,00%	43 600 000
DRFG TelcoBond Investment s.r.o.	DLUHOPISY DRFG TelcoBond I.22 - 2022-2027, 5 %	2022	2027	5,00%	8 720 000
Celkem (Kč)					6 472 488 901

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 (31.12.2025) 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 (31.12.2025), do data vyhotovení tohoto Prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s průměrnou 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 v roce 2025 zaznamenala relativně solidní meziroční růst HDP na úrovni 2,6 %³⁷. V prvním čtvrtletí roku 2026 sice růst zpomalil na 2,2 % a mezičtvrtletní růst ekonomiky činil pouze 0,2 %, stále však nelze toto tempo růstu považovat za nízké, zejména v kontextu dřívějšího pomalého post-covidového zotavení, kdy ještě v roce 2024 ČR zaostávala za evropským průměrem co do dynamiky tvorby bohatství.

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, kterou lze očekávat také v kontextu ropného šoku způsobeného blízkovýchodním konfliktem. Tyto ekonomické proměnné pak reflektuje ve svých měnových rozhodnutích také bankovní rada ČNB, která 18.6.2026 zvýšila klíčovou dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 0,25 procentního bodu na 3,75 %.³⁸

Novým rizikem je pak nepředvídatelný a velmi rychle měnící se konflikt na blízkém východě, jenž do národní identity zanesl masivní energetický šok. Dopad růstu cen energií bude záviset primárně na délce konfliktu, ovšem jeho silně proinflační efekt vstoupí do všech odvětví národního hospodářství, včetně stavebnictví a realit, kde podniká Skupina emitenta.

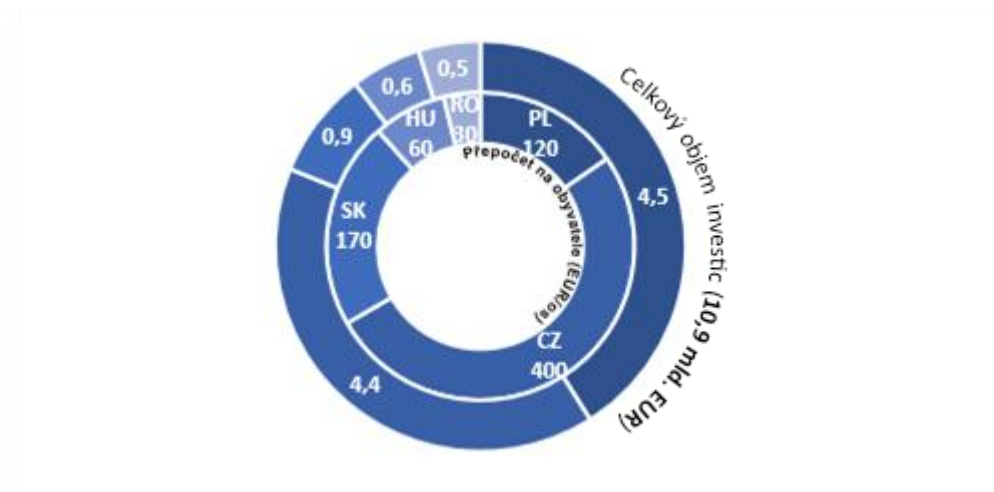
Ekonomická aktivita ve střední a východní Evropě v roce 2025 vyústila také v historicky nejmasivnější

³⁷ Čtvrtletní odhady HDP, 2026. <https://csu.gov.cz/ctvrtletni-odhady-hdp?pocet=10&start=0&podskupiny=051&razeni=-datumVy-dani>, dále pak Roční národní účty, 2026. <https://csu.gov.cz/rocní-narodní-ucty?pocet=10&start=0&podskupiny=053&razeni=-datumVydani>

³⁸ ČNB zvyšuje úrokové sazby, <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00026/>

objem proinvestovaných prostředků na českém trhu komerčních nemovitostí. Celkově trh investic ve střední a východní Evropě zaznamenal v roce 2025 výrazný růst, celkový investiční objem v regionu dosáhl přibližně 10,9 mld. EUR, což představuje nárůst o přibližně 28 % oproti roku 2024. V České republice činil objem investic 4,4 mld. EUR a Polsku 4,5 mld. EUR, přičemž Česko, s nižším počtem obyvatel, výrazně dominovalo v přepočtu na obyvatele hodnotou 400 EUR. Celkem bylo v regionu CEE evidováno přibližně 494 transakcí. Průmyslový a logistický sektor společně s kancelářskými nemovitostmi tvořily přibližně 56 % celkových investic v regionu.

Obrázek: Objem investic jednotlivých států CEE za rok 2025³⁹



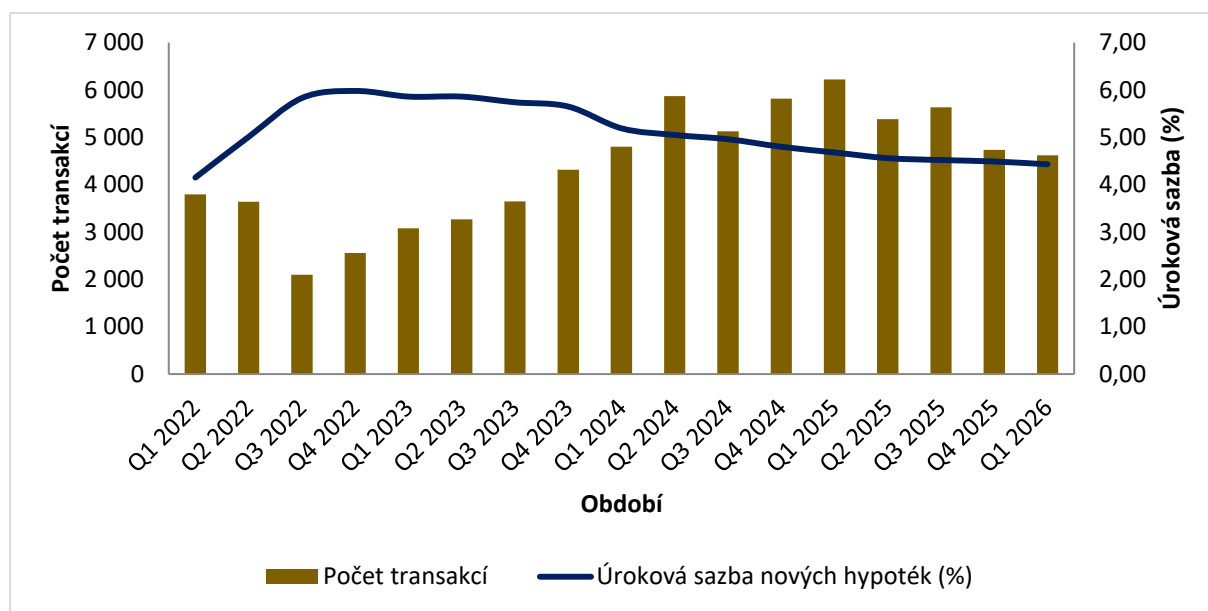
V roce 2025 došlo k výraznému přesunu investičního zájmu směrem ke kancelářskému sektoru, který s 33% podílem na celkovém objemu transakcí ve střední a východní Evropě převzal vedoucí pozici od maloobchodu. Ten naopak zaznamenal výrazný pokles, z 32 % v roce 2024 na 19 % v roce 2025. Průmyslový a logistický sektor si udržel relativně stabilní pozici s podílem 25 %, zatímco kategorie ostatních nemovitostí vzrostla na 23 %, mimo jiné díky silné aktivitě v hotelovém a rezidenčním segmentu. Nejvýznamnějšími transakcemi roku v CEE byly prodeje Palladia a Myslbeku v pražském CBD, které potvrdily, že prémiová maloobchodně zakotvená smíšená aktiva v samém srdci města stále přitahují silný investiční zájem.

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. Tyto snahy se v roce 2025 materializovaly ve vstupu skupiny na trh komerčních nemovitostí v Maďarsku a Chorvatsku.

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 roku 2025 začala zlepšovat v kontextu růstu reálných mezd 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.

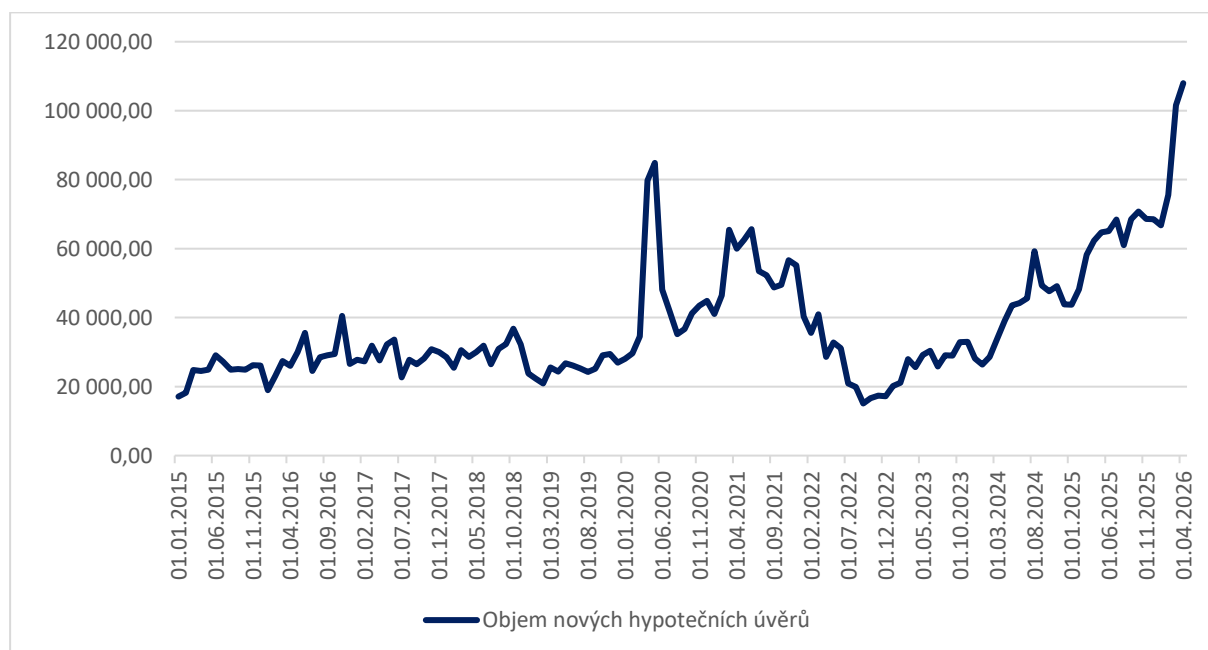
Graf: Hypoteční sazba (pravá osa) a objemy prodaných nemovitostí (levá osa)

³⁹ CBRE, online. <https://www.cbre.com/insights/figures/cee-investment-market-figures-q4-2025>



Zdroj: Hypomonitor⁴⁰

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

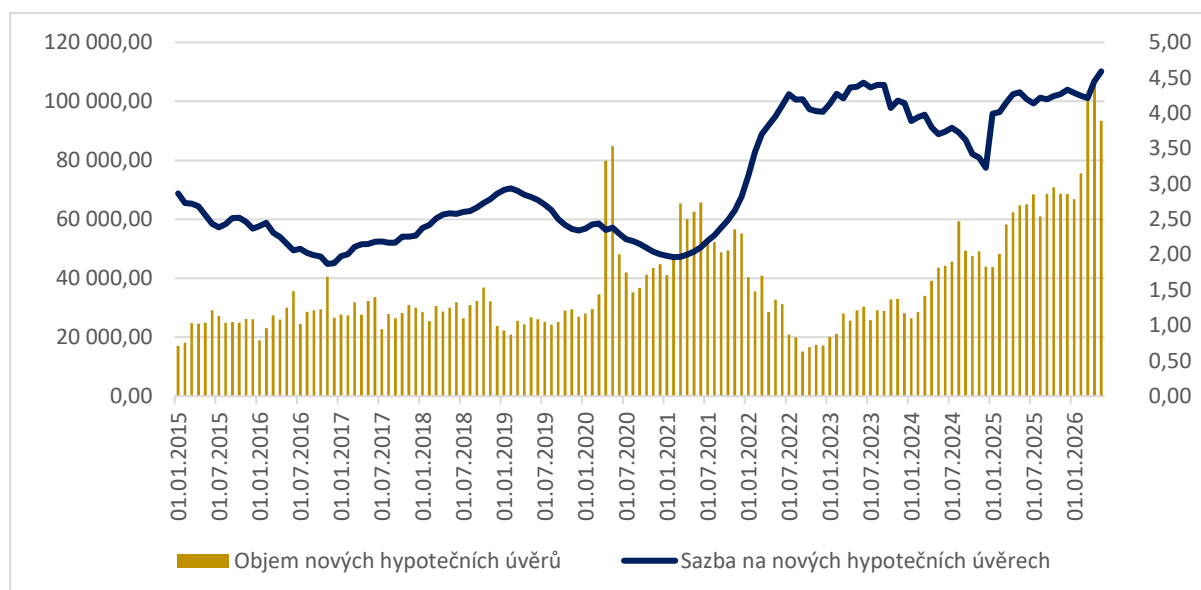


Do značné míry současný vývoj indikuje, že prodeje rezidenčních nemovitostí začínají být nezávislé na hypoteční sazbě, což činí toto oživení podle názoru Emitenta dlouhodobě neudržitelným.

Graf: Vývoj nových obchodů hypotečních úvěrů (levá osa) a úrokových sazeb v % (pravá osa)⁴¹

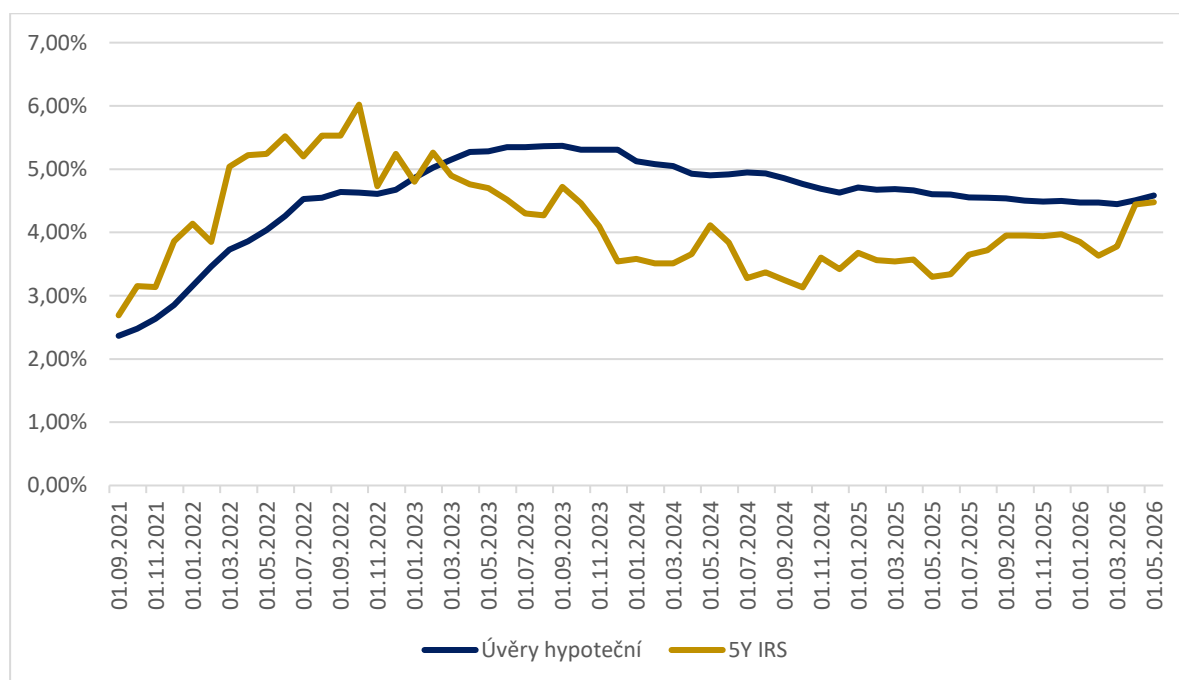
⁴⁰ Hypomonitor, <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

⁴¹ ARAD ČNB, <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/hypote%C4%8Dn%C3%AD%20sazby>



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 podle názoru Emitenta motivovány snížit sazby na hypotečních úvěrech do doby, než se změní vnímání rizika a očekávání o budoucích sazbách na trhu úrokových swapů.

Graf: Vývoj ceny hypotečních úvěrů a pětiletého úrokového swapu



Zdroj dat: ČNB⁴² a ČSOB⁴³

Trh kancelářských prostor

2.3 Trh kancelářských prostor v České republice

Český kancelářský trh vstoupil do roku 2026 po rekordním roce 2025 poměrně utlumeně. Kancelářský

⁴² Statistika úrokových sazeb - nové obchody - úvěry: Měsíční, Úroková sazba, Domácnosti - obyvatelstvo, Hypoteční na bytové nemovitosti, CZK, Banky včetně stavebních spořitelců. https://www.cnb.cz/arad/#/cs/display_link/single_SMIRNOO-BUVMIRS406CZK011111

⁴³ Úrokové Swapy, ČSOB. <https://www.csobleasing.cz/informace-pro-zakazniky/referencni-sazby>

segment dosáhl v prvním kvartálu 2026 investičního objemu 59 mil. EUR, což je méně než 20 % z celkového objemu investic (340 mil. EUR). Prime yield kancelářského trhu se stabilizoval na 5,1 %.⁴⁴

Trh kancelářských prostor v Praze

Celková zásoba moderních kancelářských ploch v Praze dosáhla v Q1 2026 hodnoty 3,93 mil. m². V průběhu čtvrtletí byly dokončeny pouze dva projekty, konkrétně BBT Poděbradská (5 900 m², Praha 9) a River Bridge Office Hub (2 700 m², Praha 5). Míra neobsazenosti zůstala stabilní na 5,8 %, přičemž prime kanceláře v centru města vykazují neobsazenost pouhých 2,0 %. Ve výstavbě se nachází téměř 313 000 m², meziročně o 81 % více. Prime nájemné zůstalo stabilní na 30,00 EUR/m²/měsíc v centru města. S ohledem na omezenou novou nabídku a přetrvávající poptávku v centrálních lokalitách se očekává další mírný nárůst nájemného.⁴⁵

Trh kancelářských prostor v Brně

Plocha moderních kanceláří v Brně se rozšířila na 715 700 m². V druhém kvartálu roku 2025 přibýlo na trhu 10 800 m², což odpovídá ploše jediného dokončeného projektu s názvem Cerit III – Botanická Living Lab, přičemž žádný nový projekt nebyl v tomto období zahájen. Ke konci roku 2025 se ve výstavbě nacházelo 92 300 m² v devíti budovách, z nichž největšími jsou Dornych (27 600 m²), Ponávka A4 (16 800 m²) a Nová Zbrojovka D4 (10 500 m²). V roce 2026 se očekává dokončení přibližně 51 900 m² a na roky 2027 a 2028 připadá dalších 40 400 m². Míra neobsazenosti vzrostla o 2,7 procentního bodu na 14,4 %, přičemž prime nájemné meziročně vzrostlo o 5,9 % na 18,0 EUR/m²/měsíc.⁴⁶

Trh kancelářských prostor v Ostravě

Ostravský kancelářský trh zůstal v roce 2025 výrazně utlumený, rozloha moderních kancelářských ploch stagnovala na 245 700 m², protože v průběhu celého roku nebylo evidováno dokončení žádné nové kancelářské budovy. Jako první projekt od čtvrtého kvartálu 2021 byla zahájena výstavba multifunkční budovy Václav (3 000 m²) s plánovaným dokončením v roce 2027. V plánovací fázi je pak i jeden další projekt s odhadovanou plochou 17 500 m². Míra neobsazenosti meziročně mírně klesla na necelých 11,0 %, což odpovídá přibližně 26 900 m² volných ploch. Prime nájemné zůstalo stabilní na 14,5 EUR/m²/měsíc.⁴⁷

Trh kancelářských prostor na Slovensku

Slovenský kancelářský trh je koncentrován především v Bratislavě, která představuje prakticky jediný moderní kancelářský trh v zemi. V prvním kvartále 2026 se kancelářský segment podílel 13 % na celkovém investičním objemu slovenského trhu komerčních nemovitostí, přičemž prime yield bratislavských kanceláří se stabilizoval na 6,0 %, což ve srovnání s Prahou (5,3 %) a Varšavou (6,3 %) představuje atraktivní yieldový spread pro institucionální investory.⁴⁸

Bratislavský kancelářský trh vstoupil do roku 2026 s omezenou novou nabídkou, v prvním čtvrtletí 2026 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Celková zásoba moderních kancelářských ploch dosáhla 1,75 mil. m² a ve výstavbě se nacházelo celkem 96 000 m². Mezi největší očekávané projekty patří Istropolis Atrium a Istropolis Tower (42 000 m², Immocap, 2027) a Chalupkova I a II (34 000 m², Penta, 2027/2028).

Míra neobsazenosti mírně klesla na 13,4 %, přičemž nejnižší neobsazenost vykazovala třída A+ (7,7 %), zatímco třída A paradoxně dosahovala nejvyšší neobsazenosti (17,0 %), což odráží rostoucí preference nájemců pro prémiové prostory. Celková leasingová aktivita v prvním čtvrtletí 2026 dosáhla 50 140 m², z čehož polovinu tvořily renegociace. Poptávku táhl IT sektor (34 %) a veřejný sektor (21 %). Prime nájemné vzrostlo na 21,5 EUR/m²/měsíc a do konce roku se očekává další růst.⁴⁹

44 CBRE, Czech Republic Real Estate Investment Volumes Q1 2026, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/czech-republic-investment-figures-q1-2026>

45 Cushman & Wakefield, Prague Office MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

46 CBRE, Brno Offices Market Figures H2 2025, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/brno-office-figures-h2-2025>

47 CBRE, Ostrava Offices Market Figures H2 2025, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/ostrava-office-figures-h2-2025>

48 Colliers, Investment market in Slovakia Q1 2026, <https://www.colliers.com/sk-sk/research>

49 Colliers, Prehľad kancelárskeho trhu v Bratislave Q1 2026, <https://www.colliers.com/sk-sk/research>

Trh kancelářských prostor v Polsku

Polský kancelářský trh vstoupil do roku 2026 ve fázi zrání, kdy omezená nová nabídka posilovala vyjednávací pozici pronajímatelů. Celková zástavba kancelářských prostor na devíti největších polských trzích dosahovala přibližně 13,1 mil. m², z toho 6,3 mil. m² ve Varšavě a 6,8 mil. m² na regionálních trzích. Ve výstavbě se nacházelo přibližně 333 500 m², z čehož 36 % připadalo na Varšavu. Výrazným trendem zůstalo vyřazování starších budov z trhu za účelem konverze na rezidenční využití, které jen ve Varšavě za posledních pět let (2020 až 2025) představovalo přes 500 000 m² v 52 budovách.⁵⁰

V prvním čtvrtletí 2026 bylo dokončeno celkem 90 100 m² nových ploch, přičemž největší přírůstek znamenala Varšava (42 900 m²), Vratislav (24 100 m²) a Trojměstí (12 700 m²). Mezi regionálními trhy je na rok 2026 plánován největší objem dodávek v Krakově (27 500 m²). S ohledem na omezenou nabídku se v nadcházejících čtvrtletích očekává tlak na růst nájemného zejména v nových certifikovaných projektech v centrálních lokalitách, přičemž ceny kancelářských prostor se budou na jednotlivých trzích stále více lišit v závislosti na kvalitě a poloze.⁵¹

Varšavský trh se vyznačoval výraznou dvourychlostní strukturou. Míra neobsazenosti ve Varšavě mírně vzrostla na 9,5 %, přičemž v centrálních lokalitách zůstala výrazně nižší na úrovni 6,5 % oproti 12,2 % v necentrálních oblastech. Nejproblematictější subtrhem zůstal Służewiec s neobsazeností 18,7 %. V prvním kvartálu 2026 bylo dokončeno 42 900 m² nových ploch. Leasingová aktivita dosáhla přibližně 133 500 m², přičemž nové nájemny tvořily 51 % objemu a renegociace 39 %. Centrální lokality zachytily 54 % celkové leasingové aktivity a neaktivnější subtrhem zůstalo City Centre West s podílem 26 %. Technologické společnosti byly neaktivnější skupinou nájemců s podílem 20 % na celkové leasingové aktivitě, následovaly obchodní služby (13 %) a bankovní sektor (12 %). Prime nájemné vzrostlo na 28,0 EUR/m²/měsíc, což představovalo meziroční nárůst o 1,0 % a nový tržní rekord, průměrné efektivní nájemné pak dosáhlo 22,4 EUR/m²/měsíc, meziročně o 3,7 % více.⁵²

Trh kancelářských prostor v Maďarsku

Maďarský kancelářský trh je soustředěn v Budapešti, kde celkové moderních prostory dosáhly ke středu roku 2025 hodnoty 4,43 mil. m². Nová výstavba byla orientována především na vládní BTS projekty. Celkem 83 % z celkových 472 000 m² ve výstavbě tvoří právě tyto účelové realizace. Celková míra neobsazenosti ve třetím kvartálu 2025 činila 13,5 %, přičemž nejlépe si vedly lokality Central Buda (7,4 %), North Buda (7,6 %) a CBD (10,5 %), zatímco okrajové části města vykazovaly neobsazenost přes 19 %. Prime nájemné v CBD se ustálilo přibližně na 25,0 EUR/m²/měsíc, průměrné nájemné pro existující budovy třídy A pak na 17,2 EUR/m²/měsíc.^{53 54}

Výhled pro rok 2026 je opatrně optimistický. Renegociace tvořily 41 % leasingové aktivity v roce 2025, což odráží tendenci nájemců setrvávat na stávajících adresách namísto stěhování. Omezená nabídka kvalitních ploch by měla v roce 2026 tlačit nájemné vzhůru především u nových nebo rekonstruovaných budov splňujících ESG standardy, zejména v lokalitách Central a South Buda.⁵⁵

Trh kancelářských prostor v Chorvatsku

Chorvatský kancelářský trh zaznamenal v roce 2025 mírný rozvoj, přičemž celková zásoba kanceláří vzrostla o přibližně 1 % meziročně. Výhled pro následující dva roky je ale výrazně optimističtější, jelikož očekávaný roční růst zásoby se pohybuje kolem 3 %. Tento růst je podpořený projekty jako Matrix D, VMD, Paromlinska a Business Center Arena, které by měly dále posílit Záhřeb jako hlavní kancelářské centrum země. Míra neobsazenosti se pohybovala kolem 2,5 %, přičemž v CBD klesla pod 1 %. Nájemné na konci roku 2025 mírně vzrostlo a prime lokality dosáhly 17,5 EUR/m²/měsíc, sekundární aktiva pak 13,5 EUR/m²/měsíc. Leasingová aktivita meziročně posílila, přičemž CBD si udrželo dominantní postavení s více než polovinou celkového objemu transakcí.⁵⁶

50 Colliers, Office Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>

51 Colliers, Office Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>

52 CBRE, Poland – Warsaw Office Figures Q1 2026, <https://www.cbre.pl/en-gb/insights/figures/warsaw-office-figures-q1-2026>

53 CBRE, Hungary Budapest Office Figures Q2 2025, <https://www.cbre.com/insights/figures/budapest-office-figures-q2-2025>

54 Cushman & Wakefield, Hungary Outlook 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>

55 Cushman & Wakefield, Hungary Outlook 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>

56 CBRE, SEE Real Estate Market Outlook 2026, <https://www.cbre.com/insights/reports/see-real-estate-market-outlook-2026>

Trh maloobchodních prostor v České republice

V prvním čtvrtletí 2026 dosáhla celková zásoba moderních maloobchodních ploch v České republice přibližně 4,1 mil. m², z toho 2,6 mil. m² tvořila nákupní centra a 1,4 mil. m² retailové parky. V průběhu čtvrtletí bylo dokončeno 20 900 m² nových ploch, konkrétně tři retailové parky a rozšíření jednoho nákupního centra. Největšími dokončeními byly Retail Park Třeboň (9 900 m²) a Retail Park OC Kaskády v Brně (5 400 m²). Ve výstavbě se nachází celkem 147 800 m², přičemž největšími rozdělanými projekty byly Dornych v Brně (30 800 m²), Galerie Pernerka v Pardubicích (30 000 m²) a rekonstrukce OD Kotva v Praze (15 000 m²), dokončení všech tří se očekává v roce 2028. Segment retailových parků si udržel nejsilnější vývojovou dynamiku a je dlouhodobě tažen rostoucími preferencemi spotřebitelů po convenience formátech, rychlejší výstavbou a nižšími provozními náklady oproti tradičním nákupním centrům. Ve výstavbě se nacházelo přibližně 100 000 m² nových parků s plánovaným dokončením převážně v roce 2026.⁵⁷

Co se týče rozložení maloobchodních ploch, tak to odpovídá ekonomické struktuře země. Praha dominovala zásobou nákupních center s 923 900 m², následována Moravskoslezským krajem a Jihomoravským krajem. V segmentu retailových parků vévodil Středočeský kraj s celkovou zásobou 190 200 m² a největší pipeline v celé republice. Nejvyšší hustotu maloobchodních ploch na obyvatele vykazovaly tradičně kraje s nižší populační hustotou, a to zejména Olomoucký a Zlínský. Nová výstavba mimo největší aglomerace cílíla převážně na sekundární a terciární města.⁵⁸

Prime nájemné na pražské Pařížské ulici dosáhlo 235 EUR/m²/měsíc, prime nájemné v nákupních centrech zůstalo stabilní na 142 EUR/m²/měsíc (+1,4 % meziročně) a prime nájemné retailových parků vzrostlo o 3 % na 17 EUR/m²/měsíc. Prime yield nákupních center se snížil o 35 bazických bodů na 6,0 %, prime yield high street zůstal na 4,3–4,5 % a retailových parků na 6,1 %. Do budoucna se u většiny retailových formátů očekává další postupný růst nájemného, podpořený zlepšujícími se tržními fundamenty.⁵⁹

Maloobchodní tržby v České republice rostly v roce 2025 o 4,2 % meziročně, výrazně nad průměrem eurozóny (2,4 %)⁶⁰, a na počátku roku 2026 si tento trend udržely s průměrným růstem okolo 4,5 % meziročně v prvních dvou měsících. Návštěvnost nákupních center se v prvním kvartále 2026 stabilizovala na úrovni +0,5 % meziročně, výhled pro růst maloobchodních výdajů na rok 2026 pak počítá s růstem 4,2 % meziročně. Česká republika si uchovala postavení klíčového vstupního bodu pro mezinárodní maloobchodní značky expandující do střední Evropy, přičemž nové vstupy se soustředily zejména do segmentů módy a zdraví a krásy na pražských prémiových high street lokacích a v předních nákupních centrech.⁶¹

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 díky dlouhodobým nájemním smlouvám a vysoké obsazenosti.

Problematickým aspektem českého maloobchodního trhu je v posledních dvou letech podle názoru Emitenta vysoká komprese transakčních yieldů, která byla vyvolána vysokým zájmem o tento typ komerčních nemovitostí. Zároveň lze v návaznosti na pandemii COVID-19 identifikovat tendenci maloobchodních nájemců uzavírat nájemní smlouvy na kratší období. Tyto trendy následně vedou k nutnosti Skupiny zaměřovat svou investiční činnost i na jiné země.

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

57 Cushman & Wakefield, Czech Republic Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

58 Cushman & Wakefield, Czech Republic Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

59 CBRE, Czech Republic Retail Market Figures Q1 2026, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/czech-republic-retail-figures-q1-2026>

60 Cushman & Wakefield, Czech Republic Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

61 CBRE, Czech Republic Retail Market Figures Q1 2026, <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/figures/czech-republic-retail-figures-q1-2026>

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 prvním kvartále 2026 celkové plochy nákupních center 1,70 mil. m² a retailových parků 879 000 m². Byly dokončeny čtyři retailové projekty s celkovou plochou přibližně 30 000 m², přičemž ve výstavbě se nacházelo dalších 72 000 m² napříč 14 projekty, dominovaných retailovými parky zejména v západním a středním Slovensku. Na rok 2026 se očekává dokončení 73 000 m² retailových parků a 4 000 m² nákupních center. Tržby nájemců v monitorovaných nákupních centrech vzrostly meziročně o 2 %, přestože návštěvnost mírně klesla, o 3 %. Prime nájemné v nákupních centrech vzrostlo meziročně o 11 % na 78 EUR/m²/měsíc, prime nájemné v retailových parcích pak o 13 % na 18 EUR/m²/měsíc. Prime yield zůstává stabilní na 6,5 % u nákupních center a 6,8 % u retailových parků.⁶²

Trh maloobchodních prostor v Polsku

Polský maloobchodní trh vstoupil do roku 2026 s robustními makroekonomickými základy, jelikož HDP vzrostlo v posledním čtvrtletí 2025 o 4,0 % meziročně, což je nejsilnější výsledek za více než tři roky, tažený oživením domácí poptávky (+4,3 % meziročně) a investic (+4,7 % meziročně). Maloobchodní tržby v reálném vyjádření rostly v únoru 2026 o 5,0 % meziročně, přičemž nejsilnější dynamiku vykazovaly kategorie textil a obuv (+9 % meziročně) a nábytek a elektronika (+7,3 % meziročně). Spotřebitelská nálada se v březnu 2026 mírně zhoršila v důsledku geopolitických nejistot a vyšších cen pohonných hmot. Polští spotřebitelé zůstávají ve srovnání s evropským průměrem nadprůměrně optimističtí.⁶³

Celková zásoba moderních maloobchodních ploch dosáhla v prvním kvartále 2026 přibližně 17,3 mil. m², hustota trhu činila 280 m² na 1 000 obyvatel. Bylo otevřeno přibližně 73 000 m² nových ploch, což je výrazné zlepšení oproti 47 000 m² ve stejném období roku 2025. Nová nabídka byla tvořena výhradně retailovými parky otevřenými v menších městech (do 50 000 obyvatel), zatímco rozšíření stávajících center se soustředila do největších aglomerací. Patrný byl trend zmenšování průměrné velikosti nových projektů, a to z přibližně 11 000 m² v roce 2024 na 7 200 m² v prvním čtvrtletí 2026. Míra neobsazenosti v osmi hlavních aglomeracích dosáhla 2,8 %. Návštěvnost nákupních center vzrostla o 1,3 % meziročně a tržby nájemců posílily v lednu až únoru o 8,5 %, resp. 4 % meziročně. Prime nájemné v nákupních centrech vzrostlo na 180 EUR/m²/měsíc, v regionálních retailových parcích pak na přibližně 19,5 EUR/m²/měsíc. Prime yield nákupních center se stabilizoval na 6,5 %, retailových parků na cca 7,0 %.⁶⁴

Ve výstavbě se ke konci prvního kvartálu 2026 nacházelo přibližně 680 000 m² napříč 733 nákupními centry, přičemž přibližně 94 % pipeline tvořily retailové parky. V prvním kvartále 2026 debutovaly na polský trh čtyři nové značky, konkrétně Lululemon, Yavorska, iLunch a XIMI-V⁶⁵. Investiční aktivita v retailovém segmentu zůstala silná. Bylo uzavřeno 10 transakcí v celkovém objemu přibližně 318 mil. EUR. Dominantní transakcí bylo nabytí portfolia osmi nákupních center Ceetrus/Auchan maďarskou společností Adventum za 187 mil. EUR formou sale-and-leaseback, přičemž Auchan zůstane nájemcem všech objektů po dobu 15 let.⁶⁶

Trh maloobchodních prostor v Maďarsku

Maďarský maloobchodní trh zaznamenal v roce 2025 omezený rozvoj. Rozloha retail parků zůstala přibližně stabilní na 1,78 mil. m², přičemž v průběhu roku bylo dodáno přibližně 28 600 m² nových ploch. Zásoba nákupních center vzrostla na 1,36 mil. m² po otevření Zenit Corso v Budapešti v říjnu 2025, prvního nového nákupního centra v zemi od roku 2023. V pipeline se na roky 2026 a 2027 nachází

⁶² CBRE, Slovakia Retail Figures Q1 2026, <https://www.cbre.sk/en-gb/insights/figures>

⁶³ Cushman & Wakefield, Poland Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>

⁶⁴ Cushman & Wakefield, Poland Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>

⁶⁵ Colliers, Retail Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>

⁶⁶ Cushman & Wakefield, Poland Retail MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>

dalších 222 820 m² projektů. Na trh v roce 2025 vstoupilo 12 nových značek, zejména z oblasti gastro-nomie a kosmetiky, mezi nimi například Time Out Market a Rituals. Spotřebitelé zůstávají cenově citliví a růst maloobchodních tržeb se soustřeďuje především do segmentu potravin a nápojů.⁶⁷

Prime nájemné na high street v Budapešti výrazně vzrostlo na 160,0 EUR/m²/měsíc, meziročně o 14,3 %. Nájemné v nákupních centrech (95,0 EUR/m²/měsíc) a retail parcích (13,5 EUR/m²/měsíc) zůstalo beze změny. Prime yield v high street segmentu se snížil na 6,3 % (ze 7,0 % v roce 2025).⁶⁸

Trh maloobchodních prostor v Chorvatsku

Chorvatský maloobchodní trh je nyní relativně saturovaný, celková zásoba moderních maloobchodních ploch v prvním kvartále 2026 dosáhla přibližně 1,83 mil. m², z čehož 63 % tvoří nákupní centra a 35 % retailové parky. Míra neobsazenosti se strukturálně udržuje pod 3 %. Ve výstavbě se aktuálně nachází přibližně 100 000 m² nových ploch, převážně retailových parků cílících na sekundární a terciární lokality, s dalšími 110 000 m² v pipeline na roky 2027–2029. Segment retailových parků prochází konsolidací, CPI Property Group drží přibližně 26 % celkové plochy, Supernova 21 % a podíl do 10 % mají firmy ZDR a BMP Asset. Prime nájemné v nákupních centrech dosahuje 30,0 EUR/m²/měsíc.⁶⁹

Trh průmyslových nemovitostí

2.4 Trh průmyslových nemovitostí v České republice

Český trh průmyslových nemovitostí se dlouhodobě proměňuje a čelí novým výzvám, jako je nedostatek vhodných pozemků v atraktivních lokalitách či nedostatek pracovní síly. Logistický trh v posledních několika letech výrazně ovlivňuje změna chování spotřebitelů, neboť moderní technologie dovolují čím dál více nákupů přesunout do digitálního světa, z čehož profitují úspěšní hráči na poli e-commerce. Změna chování spotřebitele vedla a vede ke zvýšené poptávce nájemců po skladových prostorech, přičemž další expanzi retailových řetězců a jejich internetového byznysu stále brzdí nedostatek volných skladovacích ploch⁷⁰.

Neobsazenost se sice meziročně mírně zvýšila na 4,7 %, stále však zůstává pod hodnotami 5–10 %, které jsou považovány za rovnovážné. S rostoucím významem logistického sektoru se stále častěji skloňuje spekulativní výstavba, která v prvním kvartálu 2026 tvořila přibližně 36 % celkové pipeline, přičemž téměř 97 % nové nabídky bylo v okamžiku dokončení již předpronajato, což svědčí o tom, že trh spekulativní nabídku zatím bez větších problémů absorbuje. Stále výraznějším trendem je také automatizace výroby a zavádění prvků Průmyslu 4.0, které nahrávají zejména konstrukcím BTS a sofistikovanějším průmyslovým objektům s vyšší technologickou hodnotou vybavení.⁷¹

Celková zásoba moderních průmyslových ploch dosáhla ke konci prvního kvartálu 2026 přibližně 13,6 mil. m², přičemž v průběhu čtvrtletí bylo dokončeno rekordních 307 000 m² nových ploch napříč devíti logistickými parky, o 44 % více než ve stejném období předchozího roku. Největším dokončeným projektem byl Panattoni Business Park Cheb (přibližně 214 000 m²), historicky největší průmyslová stavba na českém trhu, plně pronajatá společností H&M. Ve výstavbě se ke konci čtvrtletí nacházelo přibližně 1,54 mil. m², přičemž celkový povolený pipeline přesahoval 5,3 mil. m² a je geograficky soustředěn podél klíčových logistických koridorů D5, D1 a D48.⁷²

Hrubá poptávka v prvním kvartále 2026 dosáhla 414 500 m², přibližně v souladu s pětiletým průměrem. Renegociace tvořily 54 % celkového objemu. Tento trend odrážel opatrný přístup nájemců k expanzi v nejistém geopolitickém prostředí, kdy firmy spíše volily setrvání na stávajících adresách než aktivní přesun či rozšíření. Čistá poptávka dosáhla přibližně 192 500 m², meziročně o 3 % méně. Dominanci si udržely logistické a přepravní společnosti s podílem 71 % hrubé poptávky, následované výrobními

67 Cushman & Wakefield, Hungary Retail MarketBeat Q4 2025, <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-marketbeat>

68 Cushman & Wakefield, Hungary Retail MarketBeat Q4 2025, <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-marketbeat>

69 Avison Young, Croatia Real Estate Market Report Q1 2026, https://www.avisonyoung.hr/documents/d/croatia/ay_market-overview-croatia_q1-26

70 Colliers, Industrial Market in Czechia, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/cs-cz/research>

71 iO Partners, Czech Industrial Market Overview Q1 2026, https://www.iopartners.com/api/documents/file/iOPartners_Czech_Industrial_Market_Q1_2026.pdf

72 Colliers, Industrial Market in Czechia, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/cs-cz/research>

podniky (19 %).⁷³

Prime nájemné v Praze zůstalo stabilní na 7,0–7,5 EUR/m²/měsíc již sedmé čtvrtletí v řadě, prime yield pak na 5,0 %. S ohledem na výše uvedené lze pro rok 2026 očekávat spíše stabilizaci trhu než výrazný růst, přičemž klíčovým rizikem zůstává vývoj energetických cen a jejich dopad na výrobní a logistické náklady nájemců.⁷⁴

2.5 Trh průmyslových nemovitostí na Slovensku

Slovenský průmyslový trh vstoupil do roku 2026 dynamicky po rekordním roce 2025. Celková zásoba moderních průmyslových ploch třídy A dosáhla ke konci prvního kvartálu 2026 plochy 4,86 mil. m², přičemž v průběhu prvního čtvrtletí bylo dokončeno 105 200 m² nových ploch v osmi budovách. Ve výstavbě se nacházelo dalších 203 200 m², avšak pouze 35 % bylo předpronajato. Zbývající spekulativní pipeline, bude při dokončení vyvíjet tlak na další růst neobsazenosti. Míra neobsazenosti vzrostla o 20 bazických bodů na 7,7 %, přičemž volné prostory se koncentrovaly zejména v koridoru Senec-Trnava-Sereď-Galanta.⁷⁵

Celková nájemní aktivita v prvním čtvrtletí 2026 dosáhla 128 800 m², přibližně dvojnásobek stejného období loňského roku. Renegociace tvořily 54 až 56 % z tohoto objemu, což odráží konsolidační sentiment nájemců spíše než agresivní růstovou poptávku. Klíčovým tahounem zůstal automobilový průmysl s podílem přes 70 % celkového objemu transakcí. Prime nájemné mírně kleslo na 5,3 EUR/m²/měsíc, v závislosti na lokalitě se pohybovalo v rozmezí 3,6–6,5 EUR/m²/měsíc, a prime yield zůstal stabilní na 6,0 %.⁷⁶

Trh průmyslových nemovitostí v Polsku

Polský průmyslový a logistický trh vstoupil do roku 2026 výrazněji, než trh očekával. První kvartál 2026 přinesl pozitivní obrát, poprvé od roku 2022 došlo v prvním čtvrtletí ke snížení mezičtvrtletní míry neobsazenosti, což svědčilo o zlepšení podmínek na straně poptávky. Celková zásoba moderních industriálních a logistických ploch dosáhla ke konci v prvním čtvrtletí 2026 přibližně 37,4 mil. m², přičemž bylo dokončeno přibližně 653 000 m² nových ploch. Ve výstavbě se nacházelo 1,46 mil. m², z čehož přibližně 37 % tvořila spekulativní výstavba. Developeři tak zůstávají obezřetní a upřednostňují projekty podložené předem zajištěnou poptávkou. Podíl předem pronajatých ploch v rozestavěných projektech dosáhl 63 %, nejvyšší hodnoty od druhého kvartálu 2021.⁷⁷

Nájemní aktivita v prvním čtvrtletí 2026 výrazně ožila, konkrétně hrubá poptávka dosáhla přibližně 1,58 mil. m², což představuje meziroční nárůst o 47 %. Čistá poptávka (bez renegociací) pak vzrostla o 78 % meziročně na 850 000 m², nejvyšší hodnotu za první čtvrtletí od roku 2022. Zatímco v roce 2025 dominovaly renegociace s podílem 52 % celkové aktivity, v začátku roku 2026 se trend obrátil, nové nájemní a expanze totiž tvořily 54 % objemu. Největší nájemní aktivitu vykázaly regiony Mazovie a Velkopolska s objemem přes 316 000 m², resp. 309 000 m². Poptávku táhli zejména operátoři třetích stran (3PL) s podílem 30 %, následování sektorem nábytku a drogerie (7,6 %) a strojírenstvím a FMCG (7,3 % každý).⁷⁸

Míra neobsazenosti klesla v prvním kvartálu 2026 na 7,3 %, tj. o 0,1 p.b. čtvrtletně a o 1,2 p.b. meziročně. Regionální rozdíly zůstaly výrazné. Nejnižší neobsazenost vykazoval Opolský kraj (1,1 %) a Západní Pomořany (1,4 %), zatímco nejvyšší hodnoty Lubušský kraj (15,0 %) a Světokřížský kraj (17,9 %). Výrazné zlepšení zaznamenalo Dolní Slezsko, kde neobsazenost klesla z 11 % na 8 % díky silné absorpci stávajících ploch. Prime nájemné zůstalo stabilní v rozmezí 4,5–5,8 EUR/m²/měsíc pro velko-skladové prostory, přičemž v segmentu SBU a městské logistiky dosahovalo až 8,25 EUR/m²/měsíc.⁷⁹

73 iO Partners, Czech Industrial Market Overview Q1 2026, https://www.iopartners.com/api/documents/file/iOPartners_Czech_Industrial_Market_Q1_2026.pdf

74 iO Partners, Czech Industrial Market Overview Q1 2026, https://www.iopartners.com/api/documents/file/iOPartners_Czech_Industrial_Market_Q1_2026.pdf

75 Colliers, Industrial Market in Slovakia, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/sk-sk/research>

76 Cushman & Wakefield, Slovakia Industrial MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-marketbeat>

77 Cushman & Wakefield, Poland Industrial MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>

78 Colliers, Industrial Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>

79 Cushman & Wakefield, Poland Industrial MarketBeat Q1 2026, <https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-marketbeat>

Celkově si Polský průmyslový trh udržel silnou pozici v rámci středoevropského regionu, podpořenou strategickou dopravní infrastrukturou a pokračujícím trendem nearshoringu výrobních a logistických kapacit do střední Evropy. Tyto strukturální trendy, akcelerované geopolitickými nejistotami posledních let, nadále přitahovaly výrobní podniky i mezinárodní logistické operátory hledající alternativy k asijským dodavatelským řetězcům. Developerský trh na tuto poptávku reagoval obezřetně, spekulativní výstavba zůstala pod 40 % celkového pipeline od začátku roku 2025, přičemž největší objem rozestavěných ploch koncentruje Panattoni s 16 projekty o celkové ploše přibližně 427 000 m².⁸⁰

Trh průmyslových nemovitostí v Maďarsku

Maďarský průmyslový a logistický trh dosáhl ke konci prvního čtvrtletí 2026 celkové plochy 6,4 mil. m², z toho 4,15 mil. m² v oblasti Velké Budapešti a 2,21 mil. m² v regionálním Maďarsku. V průběhu čtvrtletí bylo dokončeno celkem 128 400 m² nových ploch, přičemž největší aktivita byla zaznamenána mimo Budapešť. V regionálním Maďarsku totiž přibýlo 86 000 m², a to konkrétně v Nyíregyháze, Miskolci, Mosonmagyaróváru a Kecskemétu. Celková nájemní aktivita vzrostla o 138 % meziročně na 284 900 m², částečně však ovlivněna třemi velkými sale-and-leaseback transakcemi. Míra neobsazenosti ve Velké Budapešti vzrostla na 15,1 % (+4,6 p.b. meziročně), zatímco v regionálním Maďarsku zůstala výrazně nižší, na 8,8 %. Prime nájemné pro velkoskladové prostory kleslo o 4 % meziročně na 5,5 EUR/m²/měsíc, prime nájemné v segmentu městské logistiky pak dosáhlo 6,7 EUR/m²/měsíc. Prime yield zůstal stabilní na 7,0 %.⁸¹

Trh průmyslových nemovitostí v Chorvatsku

Chorvatský průmyslový a logistický trh dosáhl v prvním kvartále 2026 celkové zásoby přibližně 3,7 mil. m², přičemž 54 % zásoby se koncentrovalo v záhřebské metropolitní oblasti⁸². Spekulativní zásoby v Záhřebu dosáhly 554 000 m², ve výstavbě se nacházelo dalších 119 000 m². V záhřebské oblasti nebyla dokončena žádná nová budova, avšak v regionálním trhu byla dokončena první fáze VGP Park Split s přibližně 31 400 m². Do konce roku 2026 se očekává nárůst záhřebské průmyslové zásoby o přibližně 11 %. Míra neobsazenosti zůstala historicky nízká, trvale pod 3 %, tažena silnou poptávkou a omezenou nabídkou kvalitních ploch. Tržní pozornost se postupně přesouvá k sekundárním logistickým uzlům, zejména tedy Dugopolje u Splitu a Kukuljanovo u Rijeki, které těží ze strategické pobřežní polohy a dobré dopravní dostupnosti. Prime nájemné zůstalo stabilní na 6,5 EUR/m²/měsíc, prime yield pak na 7,3 %.⁸³

Trh rezidenční výstavby

Rok 2025 se na rezidenčním trhu nesl v duchu pokračující cenové dynamiky napříč Českou republikou a lehce utlumenou novou výstavbou, jak dokumentuje graf níže. Dobře pozorovatelný je trend poklesu po roce 2022 evidentně spjatý s nastavením měnověpolitických sazeb.

Graf: Zahájené byty v ČR⁸⁴

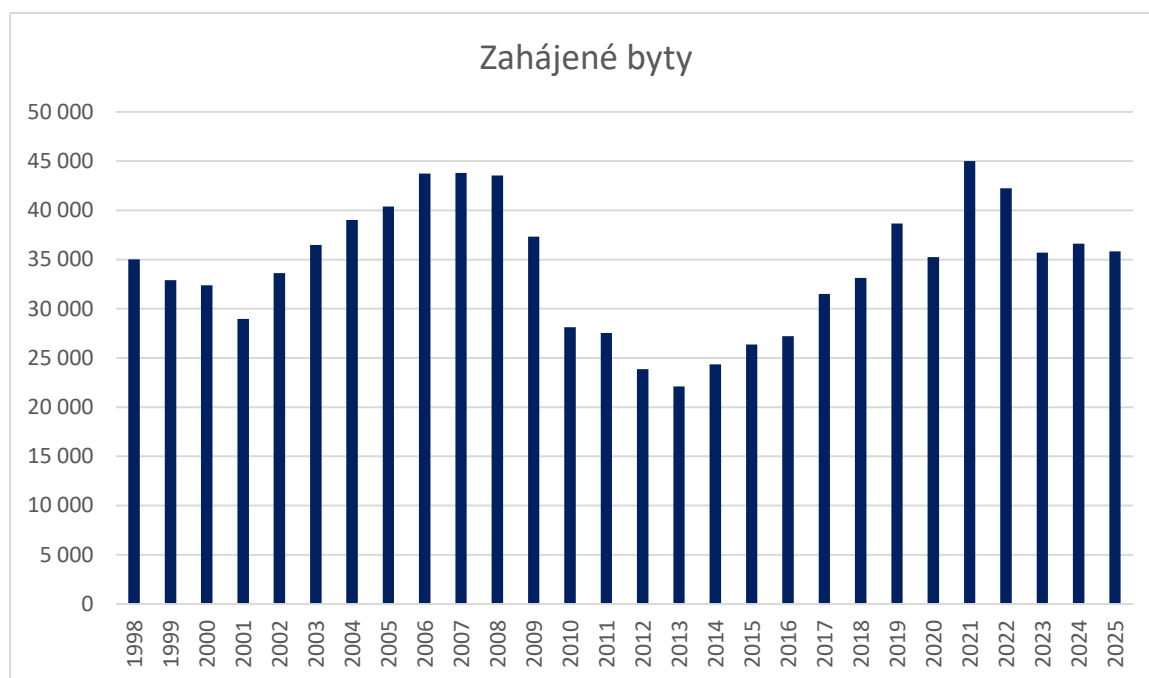
80 Colliers, Industrial Market in Poland, Report Q1 2026, <https://www.colliers.com/en-pl/research>

81 CBRE, Hungary Industrial Figures Q1 2026, <https://www.cbre.com/insights/figures/budapest-industrial-figures-q1-2026>

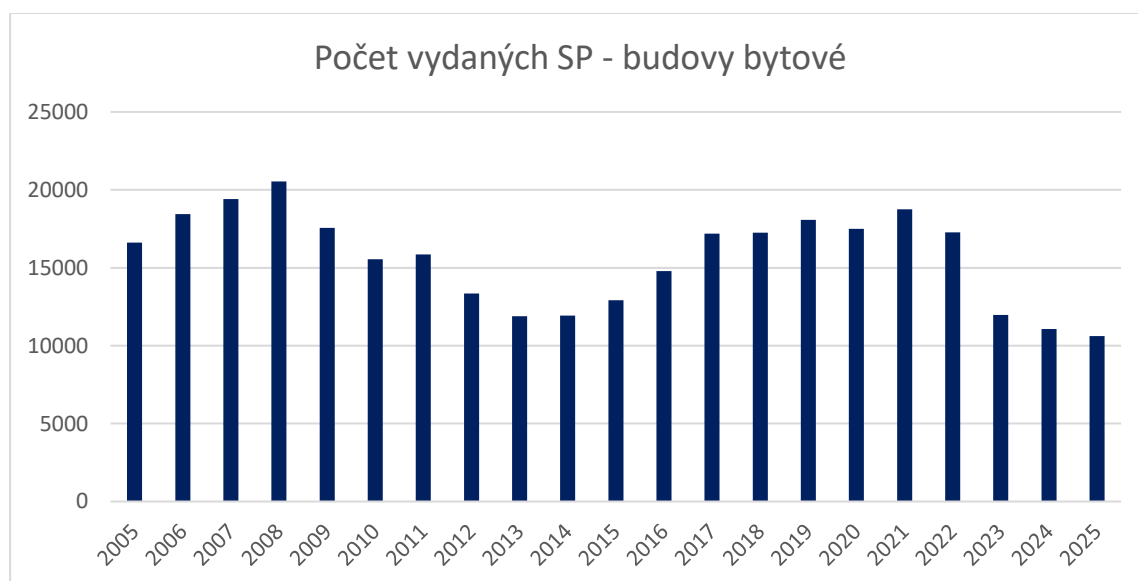
82 Avison Young, Croatia Real Estate Market Report Q1 2026, https://www.avisonyoung.hr/documents/d/croatia/ay_market-overview-croatia_q1-26

83 CBRE, SEE Market Figures Industrial – Croatia Q1 2026, <https://www.cbre.com/insights/figures/see-industrial-figures-q1-2026>

84 ČSÚ. Stavebnictví - časové řady: https://csu.gov.cz/produkty/sta_cra



Stejně tak je patrný pokles vydaných stavebních povolení po roce 2022. Naopak s kontroverzní novelou stavebního zákona a digitalizací stavebního procesu není patrný skokový pokles schváleného počtu bytových budov. Naopak Emitent zastává názor, že developeři v návaznosti na růst sazeb nebo inflace odložili přípravu nových projektů a žádosti o vydání stavebních povolení k nim.



I vlivem utlumené developerské aktivity posledních let tak nelze očekávat zvrácení dlouhodobého trendu omezené a zhoršující se dostupnosti bydlení ve střednědobém horizontu. Z dlouhodobého pohledu lze očekávat ochlazení cenové dynamiky v regionech s čistým záporným populačním přírůstkem

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

Obyčejně

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 kdekoli a kdykoli, 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 2025⁸⁵. Rychlý růst datové spotřeby navíc otevírá nové obchodní a technologické příležitosti pro Emitenta, přičemž pasivní infrastruktura a spektrum představují nejvyšší 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)⁸⁶.

	2024	2025	Forecast 2031	CAGR* 2025–2031	Jednotka
Celkový datový přenos	123,	146,	328,	14%	EB/month
Chytré telefony	121,	143,	322,	14%	EB/month
PC a routery	1,2	1,5	2,7	11%	EB/month
Tablety	1,	1,2	2,6	13%	EB/month
Pevný bezdrátový přístup	43,	57,	187,	22%	EB/month
Celkový mobilní přenos	166,	203,	515,	17%	EB/month

*EB/month značí exabajty měsíčně

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 (Compound annual growth rate – složená roční míra růstu) 19 % u mobilních dat přibližně trojnásobný nárůst objemu přenesených dat v mobilních sítích mezi roky 2024 a 2030⁸⁷.

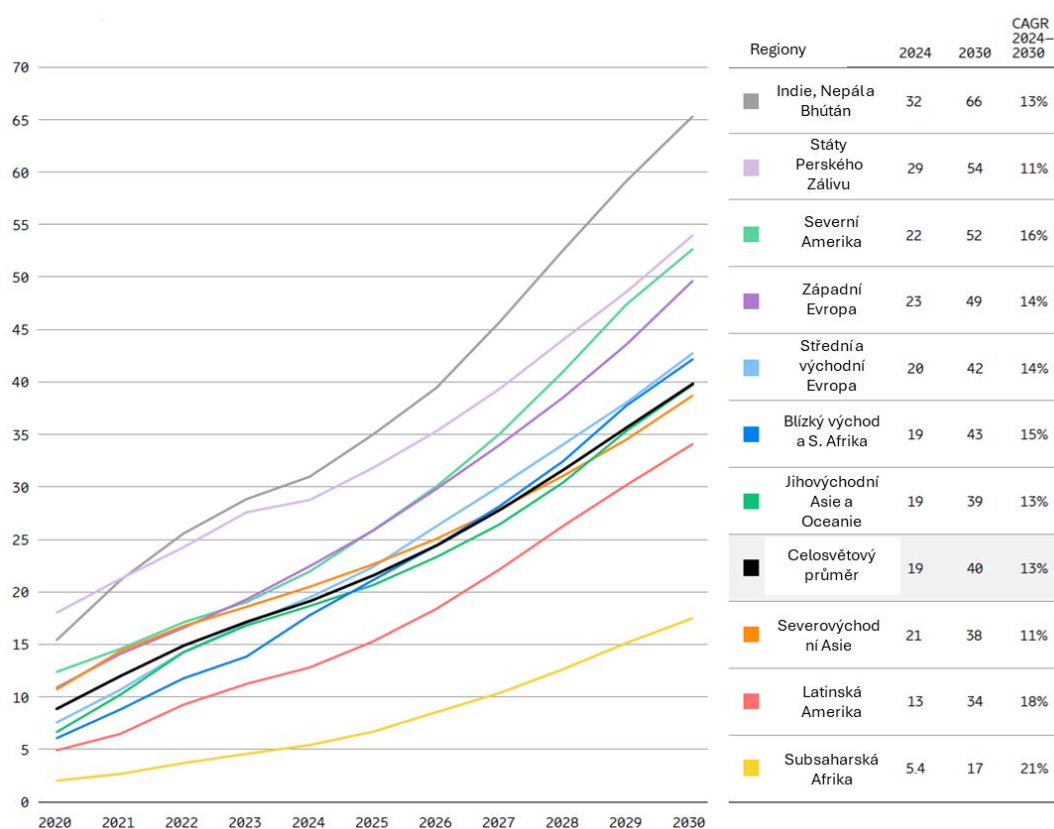
⁸⁵ Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions: "5G for Europe: An Action Plan" - COM(2016)588. Evropská komise. http://ec.europa.eu/newsroom/dae/document.cfm?doc_id=17131

⁸⁶ Ericsson Mobility Report (November 2024): <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/key-figures-ericsson.com> (zdroj je podle názoru Emitenta stále aktuální)

⁸⁷ Ericsson Mobility Report (June 2026): <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/reports/june-2026>

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 (2025) je nárůst mobilní spotřeby dat poháněn především pokračující explozí videoobsahu. Video nyní představuje přibližně 74 % veškerého mobilního provozu, tedy trojnásobek ostatních typů dat dohromady. Datový provoz v mobilních sítích vzrostl mezi 3. čtvrtletím 2024 a 3. čtvrtletím 2025 o něco více, než se očekávalo – o 20 procent. S vývojem 5G poskytovatelé služeb stále více zkoumají inovativní případy použití a nové možnosti monetizace, jako je nabídka diferencovaných služeb konektivity a modernizace podnikových IT pomocí 5G. S výhledem do budoucna již začal proces standardizace 6G a první komerční spuštění se očekává na předních trzích.



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 2025 vzrostl dále na 2,16 EB (tedy 2 160 PB), což představuje meziroční nárůst o 25 %.

Rovněž průměrná měsíční spotřeba dat na jednu SIM kartu využívající mobilní přístup k internetu významně narůstá⁸⁸.

- V roce 2023 činila tato hodnota **9,58GB/měsíc**
- V roce 2024 činil objem měsíční spotřeby 12,5 GB
- V roce 2025 již dosáhla **15,1 GB/měsíc**

Tento vývoj dokládá více než **21% 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 toku⁸⁹.

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

Nezanedbatelný potenciál představuje technologie RedCap (reduced capability), která otevírá nové možnosti pro zařízení s nižšími nároky na výkon, spotřebu a cenu, ale stále využívající výhod sítě 5G. Klíčovou roli přitom hraje samostatná architektura 5G (5G standalone, 5G SA), jež se stává základem pro rozvoj nositelné elektroniky. Tento vývoj vedou chytré hodinky s integrovanou konektivitou — RedCap pro nositelná zařízení dnes podporuje již přes dvacet operátorů — a v následujících letech se očekává nástup chytrých brýlí. Ty se zatím připojují k mobilní síti prostřednictvím doprovodného zařízení (zpravidla chytrého telefonu), přičemž do dvou až tří let se předpokládá přechod na přímou konektivitu založenou na technologii RedCap.

Vedle nositelné elektroniky míří vývoj rovněž k zařízením určeným výhradně pro síť 5G SA, u nichž je cílem snížení ceny a navýšení objemu prodeje. Roste také důraz na výkon ve směru nahoru (uplink), a to v reakci na chování uživatelů, kteří stále častěji nahrávají obsah, i na potřeby technologií, jako je pevný bezdrátový přístup (Fixed Wireless Access, FWA). Dalším významným trhem pro konektivitu 5G se stává oblast elektromobility a bezpilotních prostředků (dronů), kde samostatná architektura 5G SA umožňuje nákladově efektivní digitální služby a podporuje provoz s nízkou latencí a vysokou spolehlivostí.

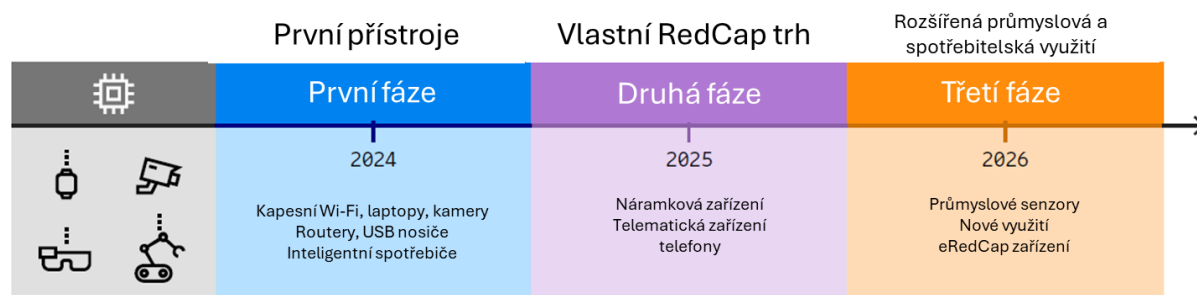
⁸⁸ Výroční zpráva ČTÚ, 2026. <https://ctu.gov.cz/vz-ctu-2025>

⁸⁹ ČTÚ report 2023: ctu.gov.cz

5G SA		5G NSA/SA			
		Předchozí generace	2025	2026	2027 →
5G SA		< 100 sítí	100–150 sítí		> 150 sítí
				Roaming v SA	
AR brýle	Audio				
	Obrazovky	Rostoucí trend jednoduchých obrazovek			Vysoký výkon
	Konektivita	Doprovodné zařízení	Integrovaný RedCap		
Odesílání dat (uplink)		UL CA F+T, F+F, 3T	T+T, TX-Switching, UL-MIMO*	3 UL CA	
Omezená funkcionality	RedCap	RedCap			
	eRedCap				eRedCap

Plánovaný vývoj RedCap na bázi 5G – česká verze. Technické zkratky SA, NSA, UL CA, UL-MIMO, RedCap a eRedCap jsou ponechány v originále.

Obrázek: Plánovaný vývoj zařízení RedCap na bázi 5G podle společnosti Ericsson



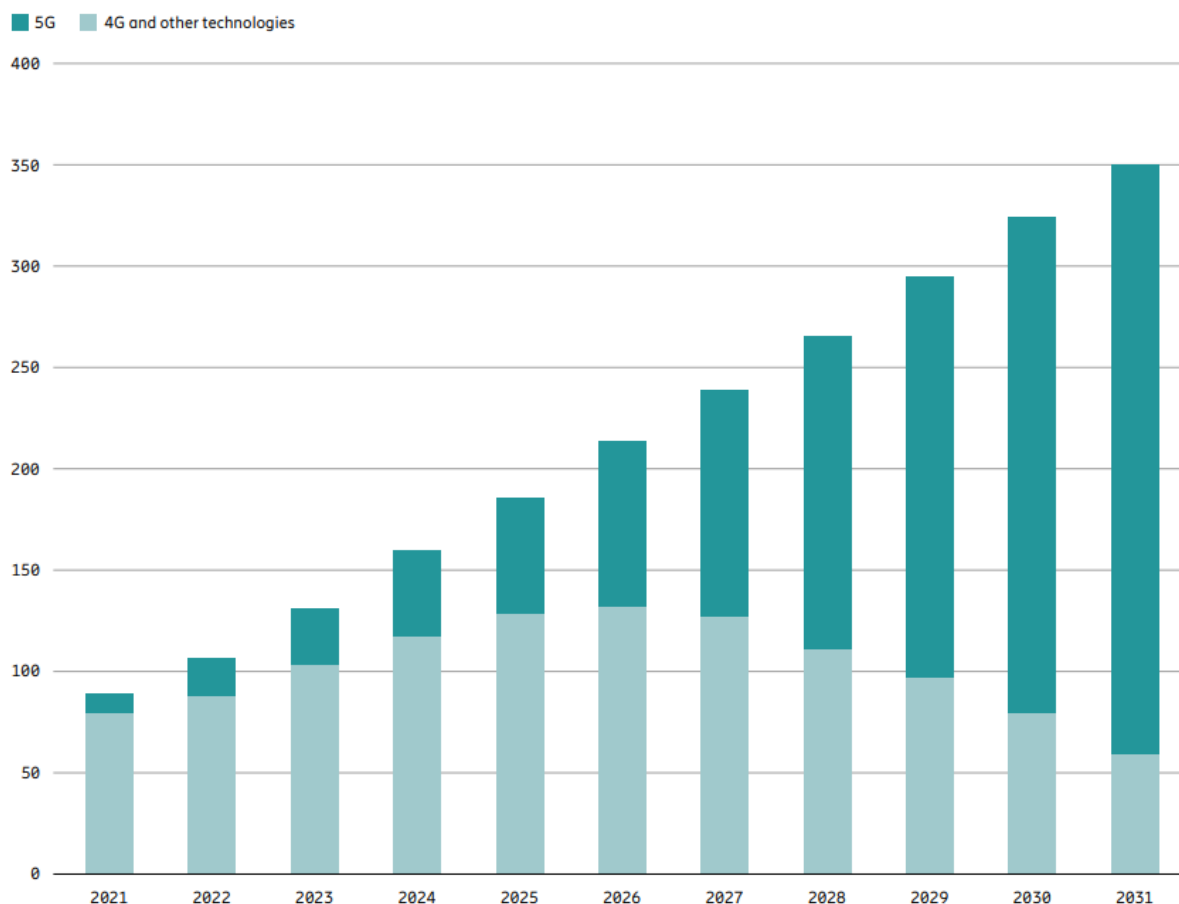
Obrázek: Plánovaný vývoj zařízení RedCap na bázi 5G podle společnosti Ericsson.

Jak je vidět z grafu plánovaného vývoje FWA služeb⁹⁰, 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.

⁹⁰ Ericsson mobility report November 2024: <https://www.ericsson.com/4adb7e/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2024/ericsson-mobility-report-november-2024.pdf> (podle názoru Emitenta je tento zdroj stále aktuální)



Graf: Předpokládaný vývoj FWA služeb s využitím mobilních sítí.

Poznámka: Tmavě zelená část grafu značí podíl 5G pevného bezdrátového připojení, světle zelená značí podíl starších technologií.

Na základě Deloitte reportu⁹¹ z roku 2026 je zřejmé, že budoucnost telekomunikací a navazující infrastruktury bude výrazně ovlivněna explozivním růstem spotřeby výpočetního výkonu v důsledku masivního nasazení umělé inteligence, rozšířením připojených autonomních zařízení a robotiky a přesunem inteligence z obrazovek do fyzického světa. Report dokládá, že tempo změny se zásadně zrychlilo — generativní AI dosáhla přibližně 800 milionů týdenních uživatelů (zhruba 10 % světové populace), a inovace se neskládají aditivně, ale násobí se efektem setrvačnicku, kde lepší technologie umožňuje více aplikací, ta generuje více dat, přitahuje více investic a buduje lepší infrastrukturu. Mobilní operátoři i podniky se připravují na to, že velmi rychle bude většina kapacity infrastruktury sloužit AI systémům, nikoli tradičním úlohám — u připojených zařízení (od autonomních vozidel po průmyslové roboty a senzory) je přitom klíčové zajistit nízkou latenci, vysokou propustnost a maximální spolehlivost. Deloitte zdůrazňuje, že infrastruktura se stává strategickým aktivem a konkurenční výhodou: specializovaný hardware (GPU, neuromorfní a tenzorové procesory), pokročilé optické sítě a specializované chlazení umožňují provoz AI systémů a inferenci v reálném čase.

Ekosystém připojených zařízení se rychle rozvíjí díky klesajícím nákladům a zejména nástupu Edge AI a zpracování přímo na zařízeních, které přináší výpočetní výkon blíže ke zdrojům dat, čímž výrazně zkracuje reakční dobu (autonomní systémy nemohou čekat na odpověď serveru), chrání soukromí (data neopouštějí zařízení) a snižuje rychle rostoucí náklady na cloud, kde se měsíční účty za AI dostávají do desítek milionů dolarů. Tento posun je již v plném proudu — trh chytrých telefonů schopných generativní AI vzrostl v roce 2024 meziročně o téměř 364 % na 234,2 milionu prodaných kusů a směřuje k 912 milionům do roku 2028. Roli zde hrají i neuromorfní čipy inspirované mozkem, které pro určité úlohy spotřebují 80 až 100krát méně energie než tradiční GPU, a jejich širší adopce se očekává kolem roku

⁹¹ 2026 Global Telecommunications Industry Outlook. <https://www.deloitte.com/us/en/insights/industry/technology/technology-media-telecom-outlooks/telecommunications-industry-outlook.html>

2030. Umělá inteligence, včetně menších a účelově zaměřených AI modelů a agentních systémů, dále rozšiřuje možnosti lokální automatizace v průmyslu, zdravotnictví či logistice; report přitom upozorňuje, že skutečnou hodnotu přináší redesign procesů, nikoli pouhá automatizace stávajících postupů (pouze 11 % organizací má agenty nasazené v produkci). Významnou roli hraje také bezpečnost — vzhledem k tomu, že u AI systémů splývá vrstva dat a výpočtu a připojené flotily zařízení vytvářejí nové plochy pro útok, stávají se kontinuální monitorování chování agentů, řízení přístupů a ověřování datových výměn mezi zařízeními zásadní podmínkou nasazení ve větším měřítku.

Jak ukazuje studie Ericsson Mobility Report (listopad 2024)⁹², která prezentuje tři možné scénáře vývoje mobilního datového provozu v nadcházejících deseti letech v grafu, nezanedbatelnou úlohu v 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 Emitenta v tomto prostředí.

Z pohledu Eminenty, 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 2025 více než 125 mld. USD
- V roce 2025 se hodnota odhaduje na 150 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 síť 5G Vypnutí 3G sítí sníží provozní náklady na energii přibližně o 15 % a optická síť oproti měděné infrastruktuře generuje energetické úspory o velikosti 37 %.
- Růst trhu smart devices (IoT a RedCap). Celulární IoT počet připojení dosáhl vloni 4,5 mld. Do roku 2031 by měl vzrůst přibližně na dvojnásobek.
- 5G se stane mainstreamovou záležitostí, operátoři budou muset mohutně investovat do 5G infrastruktury. Již v prvním čtvrtletí 2026 činil počet předplatných 5G technologií 3,1 mld. A do konce roku 2031 je předpokládán nárůst na více než dvojnásobek.

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 páteřní infrastrukturu. Kombinace těchto vlivů předznamenává významné investice do bezdrátových sítí a tím i významnou podnikatelskou příležitost pro Emitenta.

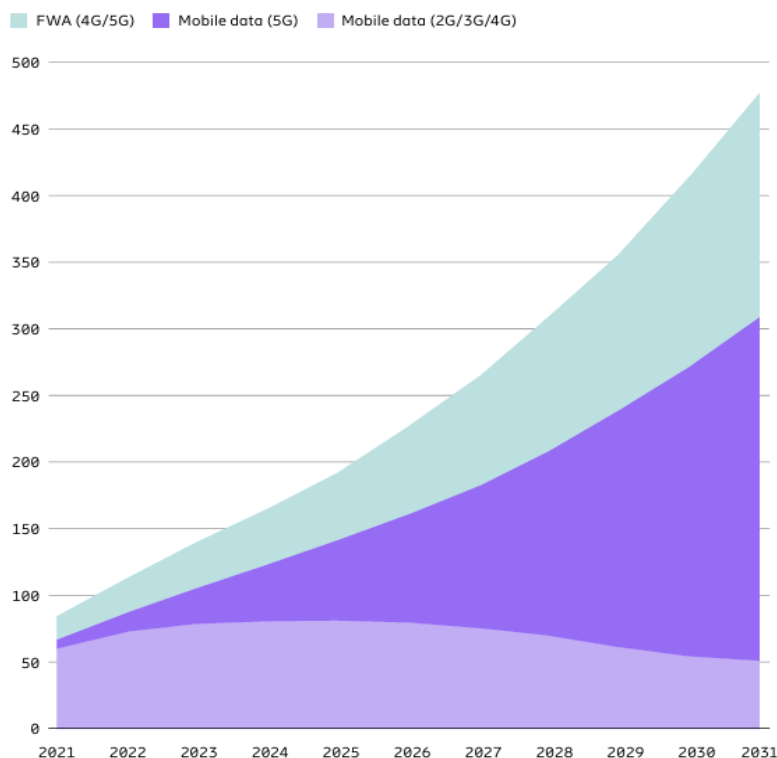
Podle studií DESI⁹³, OOKLA⁹⁴ a Opensignal⁹⁵ by měli mobilní operátoři v roce 2030 dosahovat celoplošného a téměř 100% pokrytí zemí EU systémem 5G SA a měli by zahájit fázi implementace 6G po dokončení vypnutí a modernizace zastaralých systémů 2G a 3G.

⁹² Ericsson Mobility Report : <https://www.ericsson.com/4adb7e/assets/local/reports-papers/mobility-report/documents/2024/ericsson-mobility-report-november-2024.pdf> (podle názoru Emitenta je tento zdroj stále aktuální)

⁹³ DESI: https://digital-decade-desi.digital-strategy.ec.europa.eu/datasets/desi/charts/desi-indicators?period=desi_2021&indicator=desi_5gcov&breakdown=total_pop&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

⁹⁴ OOKLA: <https://www.speedtest.net/ookla-5g-map>

⁹⁵ 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.⁹⁶

Poznámka: zelenávýšeč = pevné bezdrátové připojení, fialovýšeč = 5G mobilní datové toky, světle fialová 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 výše 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 2024 měla více než 6 mil. zákazníků mobilních služeb, pevný internet v roce 2024 využívalo 1 000 tis. zákazníků a internetovou televizi téměř 1 mil. zákazníků⁹⁷. Podle názoru Emitenta je stav stejný i v roce 2026.

T-Mobile Czech Republic, a.s. je česká telekomunikační společnost provozující stejnojmennou mobilní síť, jejíž vlastníkem je společnost Deutsche Telekom. V současnosti obsluhuje společnost více než 6,6 milionů zákazníků⁹⁸.

⁹⁶ Mobile data traffic outlook <https://www.ericsson.com/en/reports-and-papers/mobility-report/dataforecasts/mobile-traffic-forecast>

⁹⁷ PPF Group | O2 Czech Republic: https://www.ppf.eu/en/our-companies/o2-czech?utm_source=chatgpt.com

⁹⁸ T-mobile O společnosti [T-Mobile má za sebou mimořádně úspěšný rok 2025. Přilákal 130 tisíc nových zákazníků a utržil 32 miliard korun – MobilMania.cz](https://www.t-mobile.cz)

Vodafone Czech Republic je od roku 2005 součástí jedné z největších telekomunikačních skupin na světě Vodafone Group. V České republice poskytuje služby více než 5,6 milionu zákazníků.⁹⁹

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 indukují 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.

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 koridorech ctu.gov.cz+2ctu.gov.cz+2mobilenet.cz+2. Operátoři, dodečně 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

⁹⁹ Vodafone Fakta, milníky, ocenění <https://www.vodafone.cz/o-vodafone/o-spolecnosti/fakta-milniky-oceneni/> aktuálně v roce 2025 Vodafone zveřejnil data o zákaznících <https://www.mediaguru.cz/clanky/2025/05/vodafone-tv-hlasi-630-tisic-zakazniku-potvrdil-nove-kanaly/>

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 v roce 2026 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 2026 evidoval Orange přibližně 2,4 mil. zákazníků mobilních služeb¹⁰⁰.

Slovak Telekom je na slovenském trhu od roku 1999, mateřskou společností je Deutsche Telekom. Jeho služby využívalo v roce 2025 2,5 milionů klientů mobilních služeb¹⁰¹.

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 676 tisíc zákazníků¹⁰².

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:

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^{104, 105}.

Největší telekomunikační operátor v zemi je Slovak Telekom, který vlastní infrastrukturní síť (xDSL¹⁰⁶). Slovak Telekom má 831 tis. Zákazníků¹⁰⁷. Následuje ho Orange Slovensko se 329 tis.

¹⁰⁰ Orange v prvom polroku 2026: Orange Slovensko v prvom kvartáli 2026 s rastúcim počtom zákazníkov pevných služieb aj nárastom výnosov . <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-slovensko-v-prvom-kvartali-2026-s-rastucim-poctom-zakaznikov>

¹⁰¹ Slovak Telekom má 682 tisíc zákazníků tv služeb . <https://www.parabola.cz/zpravicky/37869/slovak-telekom-ma-682-tisic-zakazniku-tv-sluzeb/>

¹⁰² 4KA, O spoločnosti . <https://www.4ka.sk/spolocnost>

¹⁰³ Swan roku 2025 zvýšil tržby aj zisk, SWAN v roku 2025 zvýšil tržby aj zisk. Investoval rekordných 80 miliónov eur - MojAndroid.sk

¹⁰⁴ Anglická zkratka ISP znamená Internet service provider, tj. poskytovatele internetového připojení.

¹⁰⁵ Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb. Zoznam podnikov. <https://portal.teleoff.gov.sk/register-evidencie/telekomunikacne-podniky/zoznam-telekomunikacnych-podnikov>

¹⁰⁶ Zkratka xDSL označuje soubor typů technologií, který využívají účastnické telefonní vedení pro vysokorychlostní přenos dat (angl. Digital Subscriber Line).

¹⁰⁷ Telekom má 2,2 milióna mobilných klientov a výnosy mu narástli až o 29 miliónov eur (hospodárske výsledky) . <https://zive.aktuality.sk/clanok/9pDlIQ1/telekom-ma-22-miliona-mobilnych-klientov-a-vynosy-mu-narastli-az-o-29-milionov-eur-hospodarske-vysledky/>

zákazníků, který poskytuje připojení pomocí vlastní optické sítě¹⁰⁸.

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, kde po právní fúzi Fastwebu a Vodafoneu Italia k 1. lednu 2026 podniká pod značkou Fastweb + Vodafone. Konsolidované tržby skupiny za 1. čtvrtletí 2026 dosáhly 3 606 mil. CHF, což představuje meziroční pokles o 4,1 %; provozní volný cash flow přitom vzrostl o 19,3 % na 594 mil. CHF. Ve Švýcarsku Swisscom ke konci března 2026 evidoval 4,421 mil. hodnotných postpaid mobilních přípojek a zůstává největším mobilním operátorem na trhu; jeho síť byla v dubnu 2026 již pojeďenácté za sebou vyhodnocena jako nejlepší ve Švýcarsku. Vlastnická struktura je rozdělena na dvě části – 51 % akcií drží Švýcarská konfederace a zbylých 49 % je veřejně obchodováno.

Sunrise

Sunrise Communications AG je druhý největší švýcarský telekomunikační operátor. Společnost poskytuje služby mobilního připojení, pevného internetu a televizního vysílání (vedle hlavní značky Sunrise také pod značkami Yallo, Lebara a Swype). Celkový počet zákazníků využívajících mobilní služby dosáhl ke konci roku 2025 přibližně 3,16 mil.¹⁰⁹ Do listopadu 2024 byla společnost dceřinou společností nadnárodní skupiny Liberty Global; ta ji následně vyčlenila (spin-off) do samostatné společnosti, jejíž akcie jsou od 15. listopadu 2024 kótovány na burze SIX Swiss Exchange pod tickerem „SUNN“.

Salt

Třetím mobilním operátorem je společnost Salt Mobile SA. Jejím vlastníkem je investiční skupina NJJ Holding 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%¹¹⁰.

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).¹¹¹ Mezi celonárodní

¹⁰⁸ Orange v prvom polroku 2023: Pokračujúci nárast počtu zákazníkov fixných a konvergentných služieb, nárast výnosov . <https://www.orange.sk/orange-slovensko/novinky-tlacove-spravy/clanok/orange-v-prvom-polroku-2023-pokracujuci-narast-poctu-zakaznikov-fixnych-a-konvergentnych>

¹⁰⁹ Sunrise FY2025 results / ComCom market share. <https://www.stocktitan.net/sec-filings/SNNRF/6-k-sunrise-communications-ag-current-report-foreign-issuer-8737b8e2e079.html>

¹¹⁰ Tamtéž.

¹¹¹ Mobile network operator, česky plnohodnotný mobilní operátor.

hráče lze počítat i největšího virtuálního operátora (MVNO)¹¹². Jedná se o Deutsche Telekom, Vodafone, Telefonica a 1&1 Drillisch. Vedle zmíněných subjektů operuje na trhu množství virtuálních operátorů (MVNO).

Deutsche Telekom

Deutsche Telekom je součástí mezinárodní telekomunikační skupiny Deutsche Telekom AG a zůstává vedoucím hráčem německého trhu z pohledu výnosů z mobilních i pevných telekomunikačních služeb. K 30. červnu 2026 evidoval německý segment skupiny 76,7¹¹³ mil. mobilních zákazníků, z toho přibližně 28,1 mil. smluvních zákazníků, a přibližně 15,1 mil. maloobchodních širokopásmových přípojek. Celkový počet mobilních zákazníků zahrnuje také M2M SIM karty, jejichž počet v posledních letech roste.

Telefónica

Telefónica Deutschland je součástí španělské skupiny Telefónica a na německém trhu působí zejména prostřednictvím značky O2 a dalších vlastních či partnerských značek. Společnost je jedním ze čtyř německých mobilních síťových operátorů a její podnikání je výrazně orientováno na mobilní služby.

K 30. červnu 2026 Telefónica Deutschland obsluhovala více než 35 mil. mobilních připojení¹¹⁴. Na konci roku 2025 činil počet mobilních přístupů 35,2 mil.; meziroční pokles celkově reportovaného počtu připojení oproti roku 2024 byl především důsledkem dokončení migrace zákazníků 1&1 z infrastruktury Telefónica do sítě 1&1. Vlastní zákaznická báze Telefónica naopak meziročně vzrostla.

Vodafone

Vodafone Deutschland je německou dceřinou společností skupiny Vodafone a patří mezi největší integrované telekomunikační operátory v zemi. Vedle mobilní sítě provozuje rozsáhlou kabelovou a pevnou infrastrukturu. Podle aktuálně zveřejňovaných údajů Vodafone Deutschland obsluhuje téměř 29 mil. mobilních zákazníků a přibližně 10 mil. zákazníků širokopásmového připojení.

1&1 Drillisch

1&1 AG již není pouze virtuálním mobilním operátorem, ale čtvrtým německým MNO. Společnost, která je součástí skupiny United Internet, získala potřebné frekvence v aukci v roce 2019 a v prosinci 2023 spustila mobilní služby ve vlastní síti. Síť je vybudována na technologii Open RAN a podle společnosti jde o první plně virtualizovanou mobilní síť tohoto typu v Evropě.

V průběhu let 2024–2025 společnost migrovala zákazníky z dříve využívané infrastruktury Telefónica do vlastního síťového prostředí. Migrace byla dokončena do konce roku 2025. V oblastech, kde vlastní rádiová síť 1&1 zatím není dostupná, je pokrytí doplňováno prostřednictvím národního roamingu v síti Vodafone.

K 30. červnu 2026 měla 1&1 přibližně 12,33 mil. mobilních internetových smluv a 3,85 mil. širokopásmových přípojek¹¹⁵. Vlastní mobilní síť v té době dosahovala více než 34 % německých domácností. Rozvoj 1&1 proto představuje významný dodatečný zdroj poptávky po výstavbě, modernizaci a údržbě mobilní infrastruktury na německém trhu.

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

¹¹² Mobile virtual network operator, česky virtuální mobilní operátor.

¹¹³ Interim report 2Q 2026: <https://report.telekom.com/interim-report-q2-2026/management-report/development-of-business-in-the-operating-segments/germany.html>

¹¹⁴ Telefonica – company overview: <https://www.telefonica.de/company.html>

¹¹⁵ 1&1 half year report: <https://www.1und1.ag/investor-relations-en#e-tabs-id-reports>

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 regulačním 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)¹¹⁶.

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 zvláště 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 body¹¹⁷. *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 cíli¹¹⁸. 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 hospodářského prostoru Unie. Bez ohledu na regulaci je však instalace OZE atraktivní investiční příležitost zejména pak v kombinaci se stabilizačními a akumulačními 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 akumulačních 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 nesetrvačností 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

¹¹⁶ Evropská komise. „Fit for 55“: Council adopts key pieces of legislation delivering on 2030 climate targets. Evropská komise. . 25. 4. 2023. <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/>

¹¹⁷ Ministerstvo průmyslu a obchodu. Podíl obnovitelných zdrojů energie na hrubé konečné spotřebě energie 2010-2021 metoda Eurostat – SHARES. . Prosinec 2022. <https://mpo.gov.cz/assets/cz/energetika/statistika/obnovitelne-zdroje-energie/2023/1/Podil-OZE-na-hrube-konecne-spotrebe-energie-2010-2021.pdf>

¹¹⁸ Ministerstvo průmyslu a obchodu. Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu. . Prosinec 2024. https://mpo.gov.cz/assets/cz/energetika/strategie-a-koncepcni-dokumenty/2024/12/Vnitrostatni-plan-Ceske-republiky-v-oblasti-energetiky-a-klimatu-_prosinec-2024_.pdf

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 setrvačnosti a schopnosti poskytovat zkratový výkon.

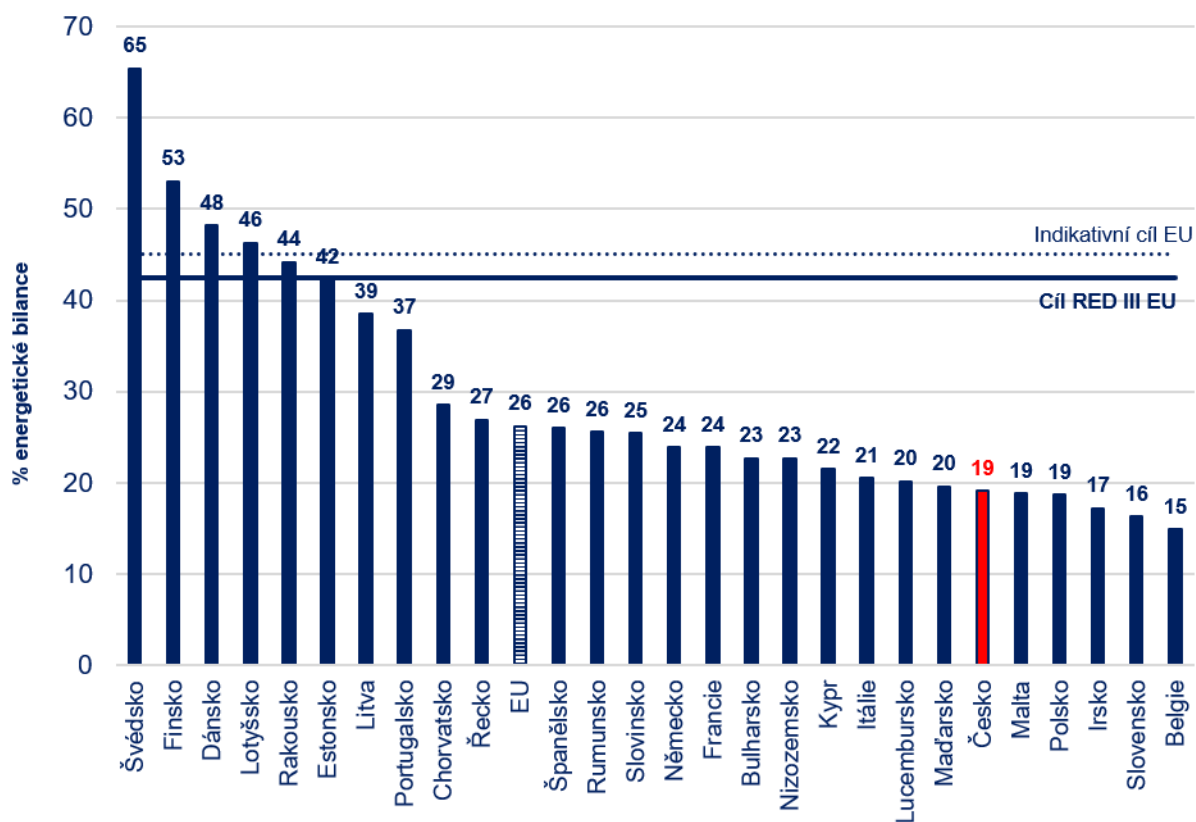
Zdroje s mechanickou setrvačností (např. jaderné, uhelné elektrárny) využívají synchronní stroje a mohou přirozeně tlumit frekvenční odchylky prostřednictvím své kinetické energie. Naproti tomu většina obnovitelných zdrojů, je do sítě připojena prostřednictvím výkonové elektroniky, což v praxi znamená, že jejich schopnost přispívat k setrvačnosti 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 akumulčních 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.¹¹⁹

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 se závazným cílem pro rok 2030.



¹¹⁹ Evropská komise. Electricity interconnection targets. Evropská komise. . 2. 6. 2025. https://energy.ec.europa.eu/topics/infrastructure/electricity-interconnection-targets_en

Graf: Podíl obnovitelných zdrojů na konečné spotřebě energie v roce 2025¹²⁰

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 2025 již dosáhl 26,2 %, což představuje celkový nárůst o 173 % a průměrné meziroční tempo růstu ve výši 4,9 %. V případě České republiky byl růst ještě dynamičtější – konkrétně 182 %, s průměrným meziročním tempem 5,1 %. 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 18 331 % (průměrné tempo 28,2 % ročně), Lucembursko o 2 147 % (16,0 % ročně), Nizozemsko o 1 018 % (12,2 % ročně) a Belgie o 678 % (10,3 % ročně). Na opačném konci spektra se nacházejí státy s historicky relativně vysokým podílem obnovitelných zdrojů, kde růst pokračoval pomaleji: Chorvatsko (+21,8 %; 0,9 % ročně), Slovinsko (+38,1 %; 1,6 % ročně) a Lotyšsko (+41,2 %; 1,7 % ročně). Rozdíly v dynamice růstu lze přičíst především rozdílné výchozí základně. Státy s nejrychlejším relativním nárůstem patří k zemím s nejnižší aktuálním podílem OZE (15-20 %).¹²¹

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 nepochybné, 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 Dublínem (Irsko) přesahuje 1 260 kWh/m².

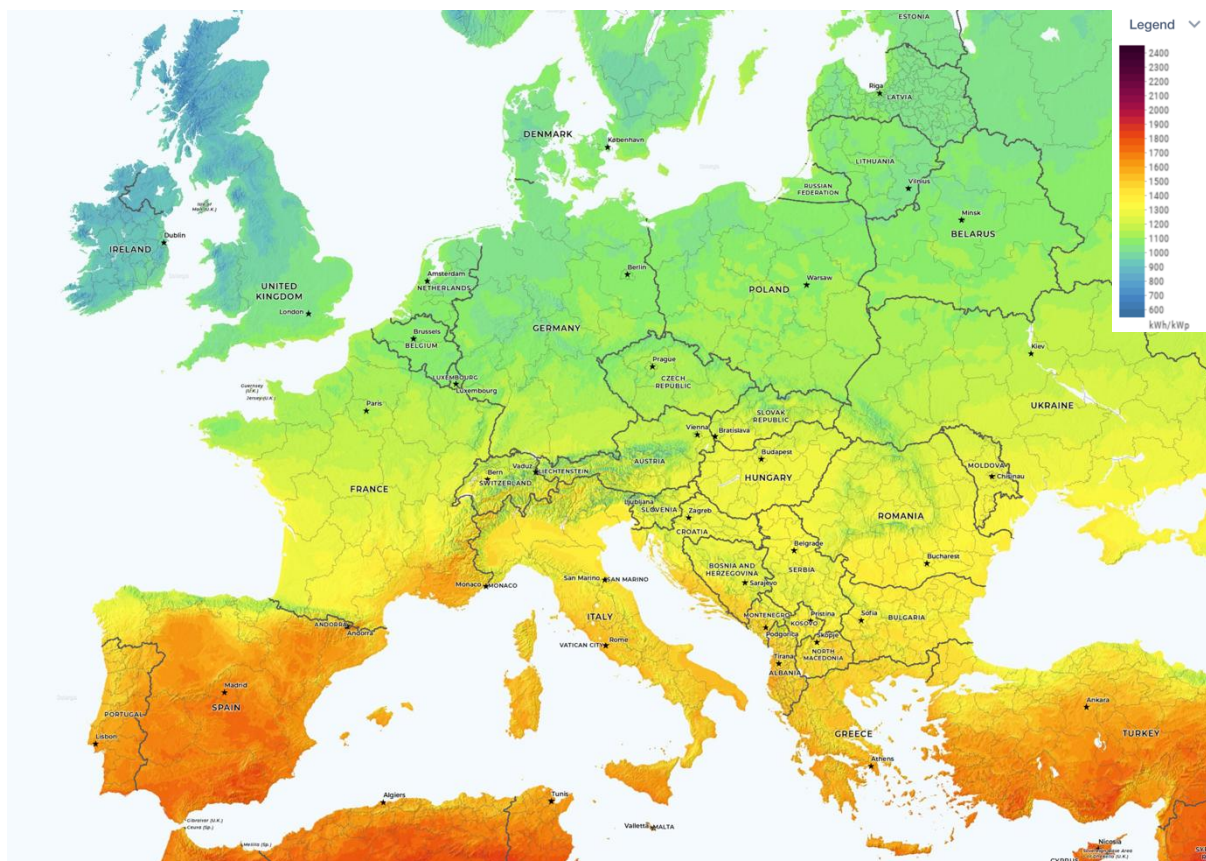
Tento rozdíl se bezprostředně promítá do výstupní specifické výroby (PVOutput specific). Zatímco fotovoltaická elektrárna (FVE) v Madridu dosahuje hodnoty přibližně 1 660 kWh/kWp ročně, identická instalace v Dublinu by vyrobila pouze okolo 960 kWh/kWp (vizte Kartogram 1).¹²²

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 střešních instalací.

¹²⁰ Eurostat. Share of energy from renewable sources. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_ind_ren/default/table?lang=en

¹²¹ Vizte Graf 1 - Podíl obnovitelných zdrojů na konečné spotřebě energie v roce 2025

¹²² Global solar atlas. Specific photovoltaic power output. Global solar atlas. <https://globalsolaratlas.info/map?s=65.201468,62.709961&c=48.122101,14.139404,6&m=site>



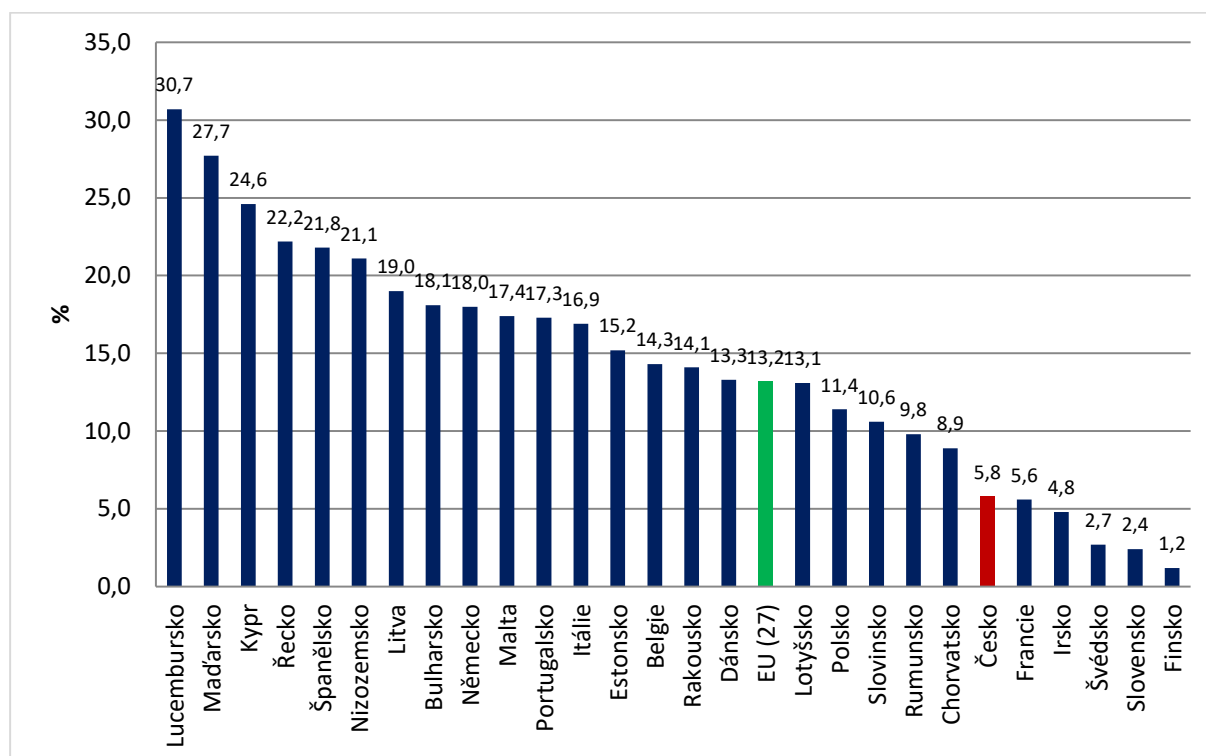
Kartogram: Specifický výstup fotovoltaické elektrárny (kWh/kWp)¹²³

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 2025 dosahuje například Maďarsko (28 %), přestože nepatří k nejslunnějším oblastem. V České republice se instalace fotovoltaiky výrazně zrychluje, avšak její podíl na čisté výrobě elektřiny dosáhl v roce 2025 zatím pouze 6 %.

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. I přes uvedená omezení však v mnoha členských státech přetrvává významný nevyužitý potenciál možností integrace do stávající infrastruktury.

¹²³ Global solar atlas. Specific photovoltaic power output. Global solar atlas. <https://globalsolaratlas.info/map?s=65.201468,62.709961&c=48.122101,14.139404,6&m=site>



Graf: Podíl produkce elektřiny z fotovoltaických elektráren na čisté produkci elektřiny v roce 2025¹²⁴

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.

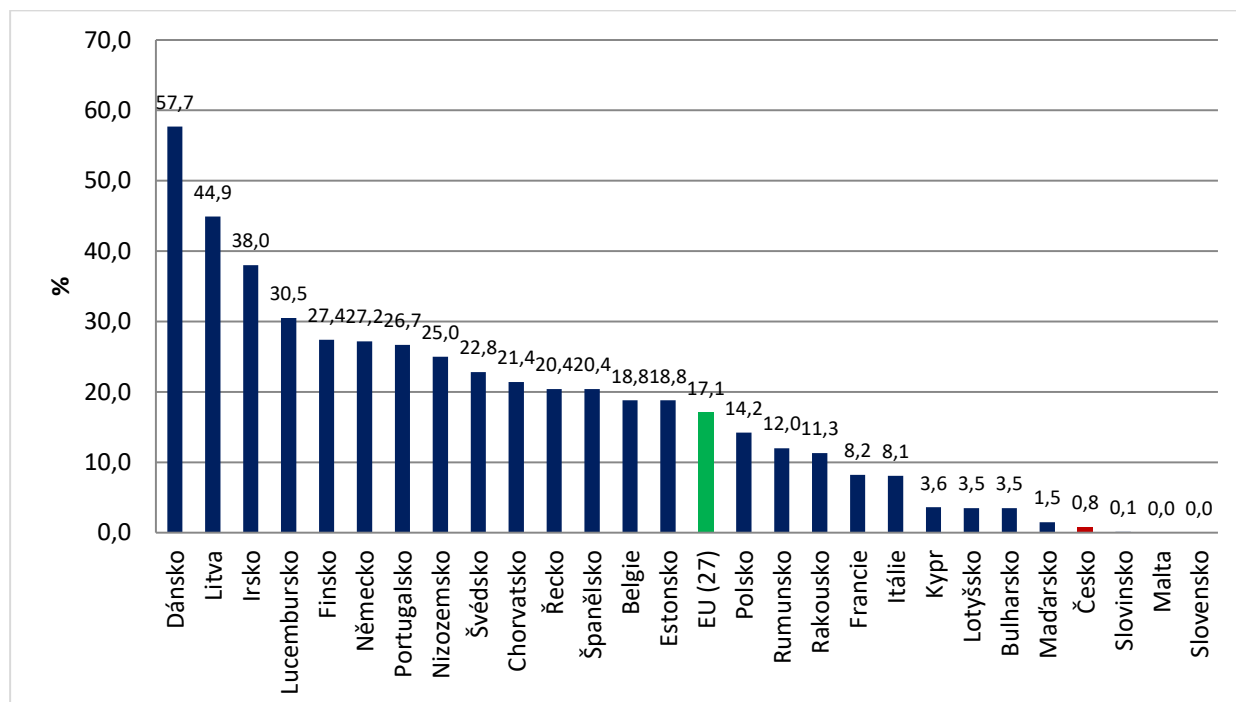
V rámci Evropské unie vykazují nejlepší předpoklady zejména severomořské a baltské regiony, což ostatně reflektuje soudobý vysoký podíl této formy elektroenergie v zemích jako je Dánsko, Litva, Irsko nebo Německo. Tyto oblasti využívají, jak onshore tak i offshore větrných farem.

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.¹²⁵

¹²⁴ Eurostat. Net electricity generation by type of fuel - monthly. Eurostat. 13. 7. 2026. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en

¹²⁵ Global wind atlas. Mean Wind Speed. Global wind atlas. 27.7.2026. Dostupné z: <https://globalwindatlas.info/en/>



Graf: Podíl produkce elektřiny z větrných elektráren (VE) na čisté produkci elektřiny v roce 2025¹²⁶

Celkový podíl větrné a solární energetiky

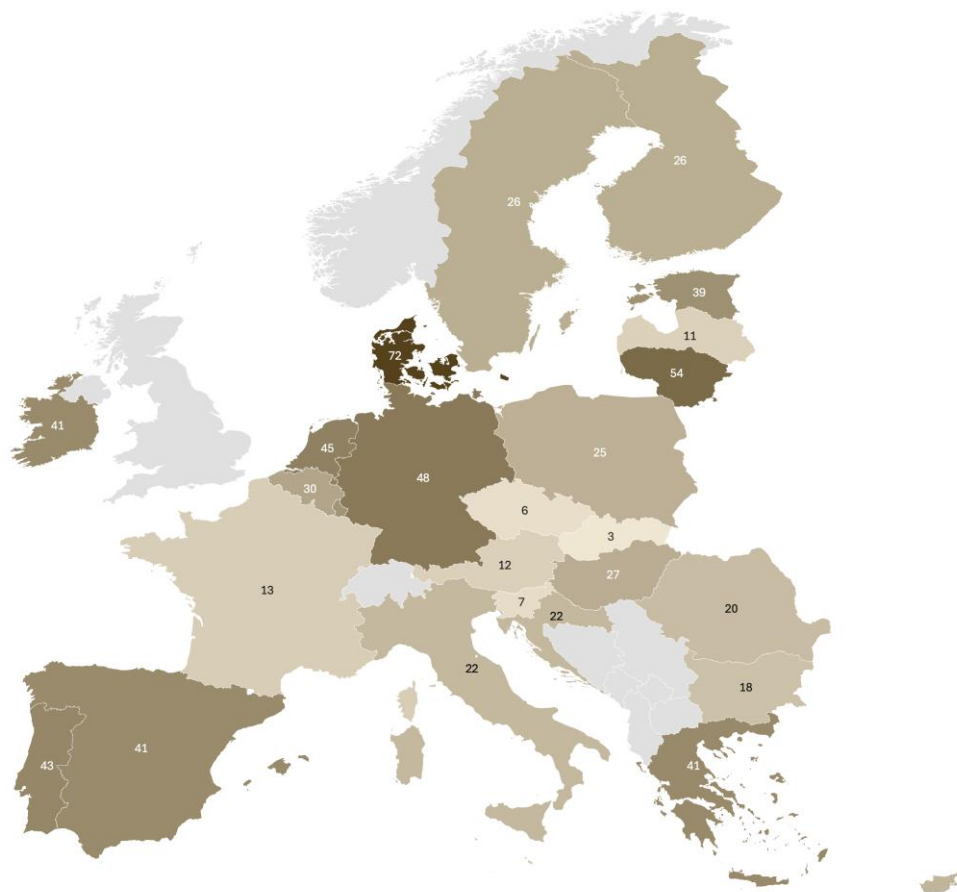
Z dlouhodobých měsíčních dat je patrné, že roční profil výroby elektřiny z fotovoltaických a větrných elektráren se výrazně liší. Nejvyšší produkce **solární energie** je soustředěna do **letních měsíců**, zejména června až srpna, kdy dochází k maximální intenzitě slunečního záření. Naopak výroba z **větrných 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 akumulčních 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.

¹²⁶ Eurostat. Net electricity generation by type of fuel. Eurostat - monthly. . 2. 6. 2025. 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 2024¹²⁷

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 akumulační 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 akumulačních zařízení a vytváří podmínky pro jejich začlenění do trhu s elektřinou. Odstraněním této bariéry vzniká v České republice samostatný trh s flexibilitou a akumulací (BESS), a to ve fázi, kdy je instalovaná báze ještě nízká a poptávka po flexibilitě naopak rychle roste. Právě do tohoto segmentu směřuje skupina DRFG svou developerskou činnost.

Největší potenciál pro využití bateriových systémů existuje zejména v zemích s vysokým podílem variabilních obnovitelných zdrojů, kde pravidelně dochází k výrobním přebytkům. 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. Souběžně pokračuje pokles investičních nákladů na instalovanou kapacitu.

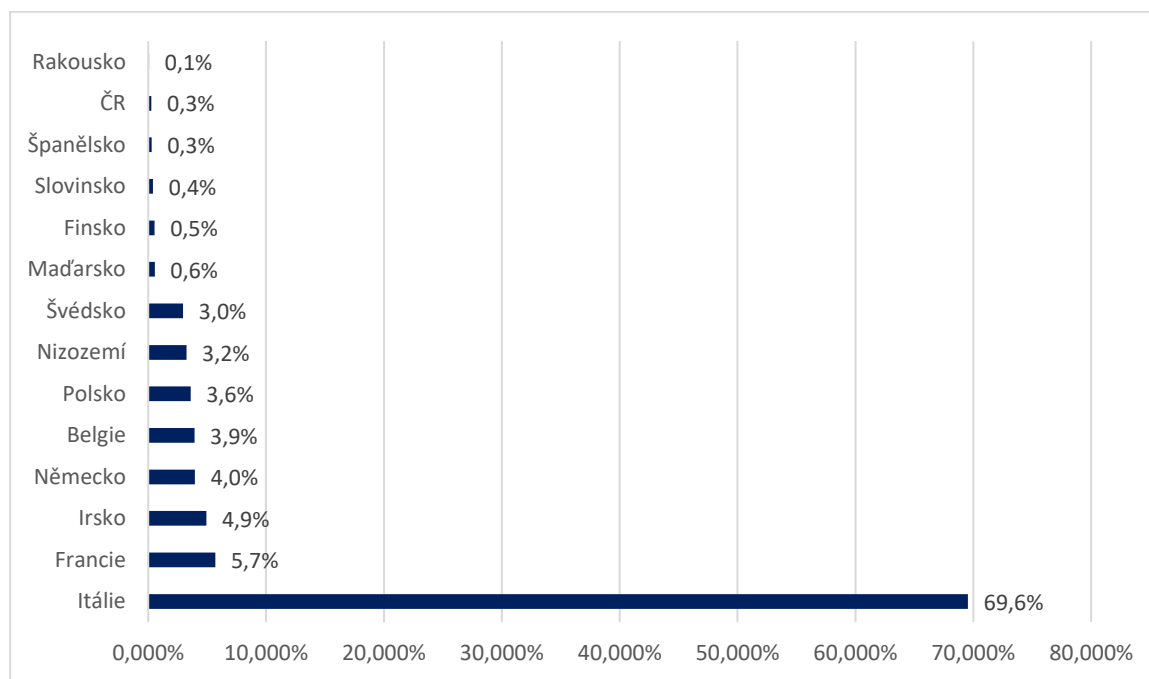
Ekonomika bateriových úložišť je založena na kombinaci několika zdrojů výnosů (tzv. revenue stacking) – zejména na poskytování služeb výkonové rovnováhy, cenové arbitráží na krátkodobých trzích s elektřinou a optimalizaci odběrových diagramů. Systémová integrace bateriových úložišť se tak stává klíčovým 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 velmi

¹²⁷ Eurostat. Net electricity generation by type of fuel. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_cb_pem_custom_16941895/default/table?lang=en

dynamickým tempem. V roce 2020 činily roční přírůstky pouze desítky megawatt-hodin a bateriová akumulace byla podporována jen v omezeném počtu členských států i s ohledem na testování technologie. Až v posledních letech dochází k výraznému zrychlení. Do roku 2024 bylo v rámci EU nainstalováno celkem 19,1 GWh (meziročně +90 %) akumulací kapacity, přičemž instalace proběhly pouze ve 14 členských státech.

Tato dynamika dokládá, že rozvoj bateriových úložišť je v mnoha zemích teprve v počáteční fázi 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 2024¹²⁸

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 strukturní 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 55¹²⁹, 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 neefektivněji 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 akumulčních technologií. Podle některých predikcí renomovaných institucí by mohla poptávka po elektřině do roku 2030 v důsledku těchto změn vzrůst až o 50 %.¹³⁰

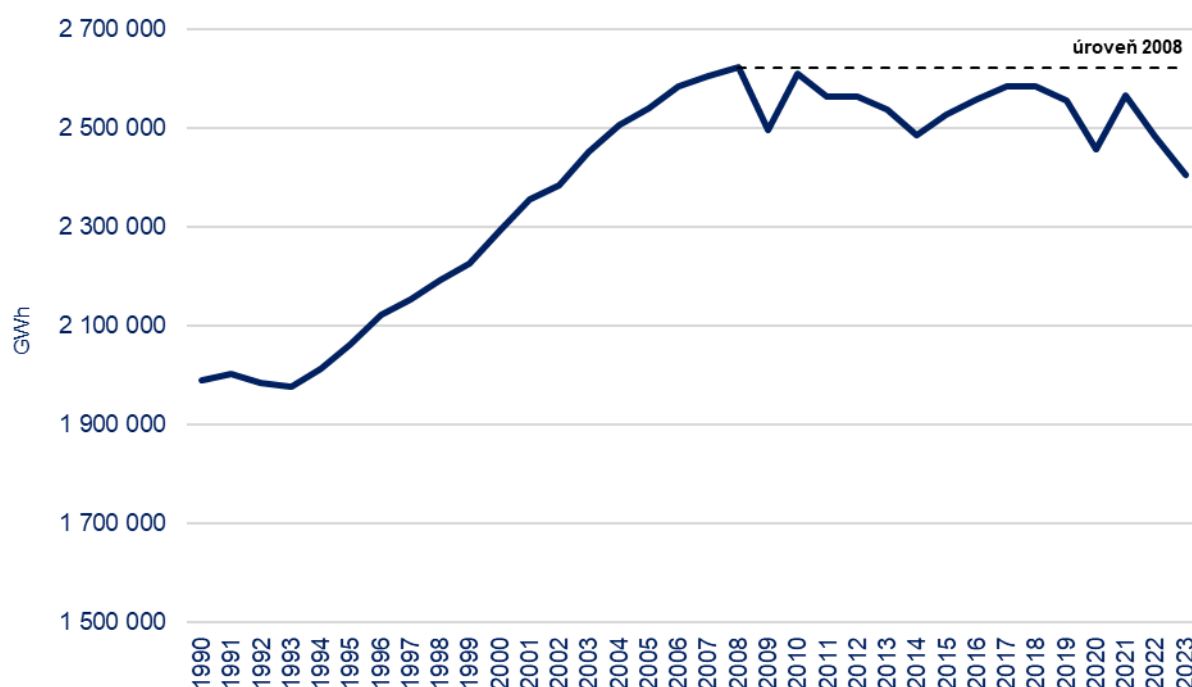
Přesné odhady se sice liší, nicméně panuje široká shoda v tom, že elektřina bude v příštích letech

¹²⁸ Eurostat. Batteries power capacities and energy storage. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nrg_inf_bt/default/table?lang=en

¹²⁹ Evropská komise. „Fit for 55“: Council adopts key pieces of legislation delivering on 2030 climate targets. Evropská komise. . 25. 4. 2023. <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/>

¹³⁰ Goldman Sachs. Powering up Europe: AI Datacenters and Electrification to Drive +c. 40%–50% Growth in Electricity Consumption. Goldman Sachs. . 29. 4. 2024. <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/>

představovat klíčový nosič energetické spotřeby.



Graf: Konečná spotřeba elektřiny v EU mezi lety 1990–2023¹³¹

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 – EFEKTA Brokerpool 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 zastavení postupného uvolňování měnové politiky, a to zejména vlivem potenciálních proinflačních dopadů vnějšího ropného šoku a expanzivní fiskální politiky vlády. To se promítá zejména v nárůstu dluhového financování domácností při nákupu bytových nemovitostí, stejně jako zvýšená nejistota geopolitického a globálního ekonomického vývoje, jež utlumuje poptávku po investičních produktech.

Finanční produkty zprostředkovávané 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.

¹³¹ Eurostat. Supply, transformation and consumption of electricity. Eurostat. . 2. 6. 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/data-browser/view/nrg_cb_e_custom_16953806/default/table?lang=en

6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

6.11.1 Jednatel Emitenta

Jednatel je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Emitenta navenek ve všech záležitostech.

Jednatel je volen a odvoláván valnou hromadou, resp. jediným společníkem Emitenta při výkonu působnosti valné hromady. Funkční období jednatele není zákonem ani zakladatelskou listinou Emitenta stanoveno.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jednatelem:

Jméno: David Rusňák

Datum narození: 8. září 1978

Pracovní adresa: Vinařská 460/3, 603 00 Brno

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

Obchodní firma	IČO	Funkce	majetková účast
DRFG Investment Group a.s.	199 77 255	předseda představenstva	akcionář
DRFG Assets a.s.	118 96 272	předseda dozorčí rady	akcionář
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	jednatel	----
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2023 s.r.o.	178 07 794	jednatel	----
DRFG Bond Investment 2024 s.r.o.	211 53 396	jednatel	----
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	člen správní rady	----
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva	akcionář
DRFG Finance s.r.o.	035 30 060	jednatel	----
DRFG 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
---------------	------------	-----------------------	------------

David Rusňák působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, David Rusňák 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 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 Friends & Family vyjma Davida Rusňáka, neboť nedrží v DRFG Investment Group a.s. podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu vyšší než 25 % a nejedná se o osoby jednající společně či s panem Davidem Rusňákem nebo s panem Romanem Řezníčkem ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK.

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 k 31.12.2025 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 nekon-solidované účetní závěrky.

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta k 31.12.2025 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za ověřované období od 1.1.2025 do 31.12.2025 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 Emitenta ani Skupiny.

6.14 Doplňující 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:

- rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 16. 12. 2024 uzavřené Emitentem se spo-

lečností DRFG Investment Group a.s. jakožto dlužníkem, na základě které činil stav zapůjčených prostředků celkem 1 158 100 000 Kč a 4 900 300 EUR k 31.05.2026. Poskytnutá zá-půjčka je dle smlouvy úročena variabilní sazbou v rozmezí od 10-11 %. 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 spo-lečností EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. ze dne 7. 10. 2024, která zajišťuje k 31.05.2026 administraci celkem 43 dluhopisových emisí.

6.16 Dostupné dokumenty

Plná znění zakladatelských dokumentů, Ručitelského prohlášení, auditovaných finančních výkazů Emi-tenta, 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 pro-spektu 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 Vlastníkovi 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 Vlastníkovi 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 Vlastníkovi 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 (k 31.12.2025) 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 31.12. 2025, 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. 31.12. 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 Invest I. s.r.o.	293 61 257	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 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
EFEKTA Brokerpool 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	člen statutárního orgánu	----

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 k 31.12.2025, 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 31.12.2025 v tis. CZK	Stav k 31.12.2024 v tis. CZK
Aktiva		
Dlouhodobá aktiva CELKEM	5 581 039	6 239 002
Pozemky, budovy a zařízení	719 156	348 298
Investice do nemovitostí	822 227	961 854
Nehmotná aktiva	48 615	39 453
Goodwill	2 772 999	2 772 999
Investice oceňované ekvivalenční metodou	0	4 200
Aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	627 091	721 465
Poskytnuté zápůjčky - dlouhodobé	526 974	1 293 504
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - dlouhodobé	46 034	92 118
Ostatní dlouhodobá aktiva	0	857
Odložená daňová pohledávka	17 943	4 255
Krátkodobá aktiva CELKEM	4 410 424	3 399 585
Zásoby	1 090 391	529 688
Poskytnuté zápůjčky - krátkodobé	635 824	73 233
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky - krátkodobé	1 882 543	1 903 280
Daňové pohledávky - daň z příjmů	5 756	6 482
Ostatní krátkodobá aktiva	482 537	409 471
Peníze a peněžní ekvivalenty	313 372	477 432
Aktiva držena k prodeji a vyřazované skupiny aktiv		0
Aktiva CELKEM	9 991 463	9 638 588

	Stav k 31.12.2025 v tis. CZK	Stav k 31.12.2024 v tis. CZK
Vlastní kapitál a závazky		
Vlastní kapitál celkem	1 462 104	1 254 019
Základní kapitál	24 000	24 000
Emisní ážio, kapitálové fondy a ostatní fondy	244 325	244 325
Nerozdělený zisk	733 459	587 170
Ostatní složky vlastního kapitálu	-2 245	20 785
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	1 000 590	876 280
Nekontrolní podíly	461 514	377 739
Dlouhodobé závazky celkem	6 019 482	6 179 527
Emitované dluhopisy - dlouhodobá část	5 166 482	5 540 752
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	157 924	136 168

Ostatní dlouhodobé závazky	533 011	229 775
Závazky z leasingu - dlouhodobá část	119 383	233 183
Odložený daňový závazek	42 764	39 649
Krátkodobé závazky celkem	2 509 877	2 205 043
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	937 565	714 731
Emitované dluhopisy - krátkodobá část	1 306 089	1 134 920
Bankovní úvěry - krátkodobá část	208 345	286 365
Závazky z leasingu - krátkodobá část	42 569	54 978
Daňové závazky - splatná daň z příjmů	15 309	14 048
Závazky související s aktivy drženy k prodeji a s vyřazovacími skupinami aktiv	0	0
Závazky CELKEM	8 529 359	8 384 569
Vlastní kapitál a závazky CELKEM	9 991 463	9 638 588
Čistý finanční dluh	8 215 987	7 907 138

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztráty a výsledky hospodaření Ručitele

	1.1.2025 - 31.12.2025	1.7.2024 - 31.12.2024
<i>Pokračující činnosti</i>	v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosy (+)	2 606 942	2 313 760
Spotřeba materiálu, zboží a energie (-)	-302 334	-142 004
Nakoupené služby (-)	-1 576 439	-1 501 109
Personální náklady (-)	-704 436	-665 707
Zisky/Ztráty z prodeje majetkových účastí (+/-)	984 721	1 101 904
Změna hodnoty aktiv oceňovaných reálnou hodnotou (+/-)	297 430	84 914
Snížení hodnoty finanční aktiv (-)	-55 054	-28 254
Snížení hodnoty nefinanční aktiv (-)	-101 459	-293 703
Odpisy, amortizace (-)	-113 998	-94 145
Rezervy (-)	-5 276	8 532
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci (+/-)	-4 200	257
Ostatní provozní výnosy (+)	-55 054	55 665
Ostatní provozní náklady (-)	-92 314	-79 948
Provozní výsledek hospodaření	1 026 366	760 164
Výnosové úroky a přijaté dividendy (+)	94 368	178 061
Nákladové úroky a jiné obdobné náklady financování (-)	-805 660	-705 241
Ostatní finanční výnosy (+)	96 100	43 255
Ostatní finanční náklady (-)	-33 824	-19 742
Finanční výsledek hospodaření	-649 016	-503 666
Výsledek hospodaření za období před zdaněním	377 350	256 498
Daň z příjmu	-14 138	-28 444
HV za období po zdanění z pokračujících činností	363 212	228 054

Výsledek hospodaření za účetní období	363 212	228 054
Ostatní úplný výsledek CELKEM	-23 030	1 558
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ CELKEM	340 182	229 612

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích Ručitele

	1.1.2025 - 31.12.2025 v tis. CZK	1.7.2024 - 31.12.2024 v tis. CZK
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	477 432	401 743
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	559 885	-269 126
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	613 588	636 228
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-1 337 533	-291 414
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-164 059	75 688
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	313 372	477 432

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 31.12.2025 a vydal výrok, že závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 31.12.2025 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 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 k 31.12.2025 byly nezávisle ověřeny Auditorem.

7.5 Sřet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů Ručitele

Neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídících 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 neuzavřel k datu vyhotovení Prospektu žádné významné smlouvy vyjma:

- 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 1 158 100 000 Kč a 4 900 300 EUR k 31.05.2026. Toto financování je úročeno variabilní sazbou v rozmezí od 10-11 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.

- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 12.07.2022 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 k 31.05.2026. Toto financování je úročeno variabilní sazbou v rozmezí od 11-12 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 22.05.2023 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 k 31.05.2026. Toto financování je úročeno variabilní sazbou v rozmezí od 11-12 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 10.04.2024 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment 2024 s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 1 026 692 000 Kč a 3 939 500 EUR k 31.05.2026. Toto financování je úročeno variabilní sazbou v rozmezí od 11-12 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 19.04.2021 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Bond Investment s. r. o. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 303 289 000 Kč k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 10 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcových smluv o poskytování zápůjček ze dne 12.04.2018 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 k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 10 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 25.06.2021 mezi ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Invest IV. a.s. jakožto věřitelem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 1 400 000 Kč k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 8,5 % p. a. a jsou splatné 30.06.2028.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 12.04.2018 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Invest Management s. r. o. jakožto věřitelem, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 291 479 660 Kč. Toto financování je úročeno 10 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 18.04.2018 uzavřené mezi Ručitelem jakožto dlužníkem a společností DRFG Real Estate Financial Management a.s. jakožto věřitelem, na základě které byly poskytnuty prostředky ve výši 182 238 916 Kč k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 10 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Dílčích rámcových smluv o zápůjčkách, uzavřené mezi Ručitelem a dalšími subjekty v souhrnné výši načerpaných objemů v hodnotě 42 700 000 Kč.
- Rámcových smluv o úvěru za dne 06.06.2024 uzavřené mezi Ručitelem jakožto věřitelem a DRFG Fiber Infrastructure s.r.o. jakožto dlužníkem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 577 284 900 Kč k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 7,18 % p. a. a splatné jsou k 30. 11. 2026.

- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 23.12.2024 mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG Invest VI s.r.o. jakožto dlužníkem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 414 225 000 Kč k 31.05.2026. Toto financování není úročeno. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 31.12.2015 mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG Real Estate s.r.o. jakožto dlužníkem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 485 629 872 Kč a 2 787 829 EUR k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 12 % p. a. pro czk čerpání a 10% p.a. pro EUR čerpání. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 01.01.2016 mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG TELCO s.r.o. jakožto dlužníkem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 311 725 863 Kč a 622 076 EUR k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 10 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Rámcové smlouvy o poskytování zápůjček ze dne 10.03.2025 mezi ručitelem jakožto věřitelem a společností DRFG ENERGY Balancing Services s.r.o. jakožto dlužníkem, na základě kterých byly poskytnuty prostředky ve výši 81 649 080 Kč k 31.05.2026. Toto financování je úročeno 10 % p. a. Dlužník se ve smlouvě zavázal vrátit poskytnuté zápůjčky do pěti let ode dne poskytnutí zápůjčky.
- Dílčích rámcových smluv o zápůjčkách mezi ručitelem jakožto věřitelem a dalšími subjekty v souhrnné výši 301 930 459 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

VYDANÉ

- (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 („Emitent“) zamýšlí v rámci svého 3. dluhopisového programu zřízeného dne 1.9.2026 s celkovou dobou trvání programu 10 let („**Dluhopisový program**“) v rámci základního prospektu Emitenta ze září 2026, jehož součástí je toto ručitelské prohlášení („**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 („**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), („**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 („**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**“).

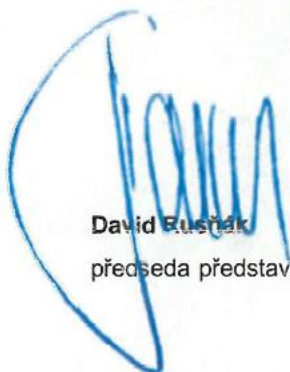
- 1.2 Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým vlastníkem dluhopisu bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem Dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 občanského zákoníku.
- 1.3 Ručitel je povinen 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 vlastníkově 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 Růžník
předseda představenstva



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
Individuální účetní závěrka Emitenta k 31.12.2025 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	Zpráva nezávislého auditora na str. 1 - 2 Účetní závěrka na str. 3 - 13	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2026/08/2025_DRFG-IG-Corporate-Bonds_Zprava-auditora-1-1.pdf
Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele k 31.12.2025 ověřená auditorem (včetně zprávy auditora)	Zpráva nezávislého auditora na str. 1 - 3 Účetní závěrka na str. 15 - 98	https://drfg-corporatebonds.cz/wp-content/uploads/2026/08/Zprava-auditora_DRFG-IG_KUZ_2025_compressed-1.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-corporate-bonds.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

ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.

Na Pankráci 1683/127
Nusle, 140 00 Praha 4
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 As-sets a.s. PODÍL K 30.6.2026

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.	800255	90,0%
CLEAR investment s.r.o.	039 51 472	100,0%
Czech Green Energy 2 s.r.o.	097 83 857	100,0%
Czech Green Energy 3 s.r.o.	097 83 920	100,0%
Czech Green Energy 4 s.r.o.	097 83 989	100,0%
Czech Green Energy 5 s.r.o.	097 84 047	100,0%
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.	219 15 687	100,0%
DRFG 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	50,0%
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 VI. s.r.o.	057 29 530	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 Private Equity	223 59 184	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 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 XVII. s.r.o.	099 79 930	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 Ropice 10MW 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 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 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 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%
DRFG Varaždin d.o.o.	40496076	100,0%
City Life Olomouc s.r.o.	099 79 832	100,0%
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	100,0%
Green Mladá Boleslav, s.r.o.	099 79 891	100,0%

Green Resort Kunětická hora s.r.o.	018 62 481	100,0%
EFEKTA Invest s.r.o.	060 84 672	100,0%
EFEKTA Distribuce s.r.o.	246 44 561	100,0%
EFEKTA Brokerpool a.s.	290 48 770	100,0%
EFEKTA Fond Korporátních Dluhopisů SI-CAV a.s.	085 10 318	zakladatel
EFEKTA Development Fund SICAV a.s.	108 15 007	zakladatel
ERN-e.com, a.s.	061 03 243	100,0%
EnKom AG	CHE-113.940.462	100,0%
FČKD Management s.r.o.	081 38 982	100,0%
FiberClients s.r.o.	566 24 689	90,0%
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%
Formicola sp. z o.o.	0000967758	100,0%
Frontier Estates Polska Management SBU Wroclaw Sp. z o.o.	0000892706	50,0%
FVE Retail Park OSMO Ostrava s.r.o.	086 29 315	100,0%
FVE City Olomouc s.r.o.	108 01 138	100,0%
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%
Hatoma sp. z o.o.	1187182	100,0%
Hericourt sp. z o.o.	0000861021	50,0%
HLAVA advisory s.r.o.	116 74 504	100,0%
HypoPortal s.r.o.	050 44 308	100,0%
INCOMMING ventures a.s.	049 91 087	20,0%
InvestPortal s.r.o.	053 82 807	100,0%
Investown Technologies s.r.o.	086 67 144	7,40%
Ister II. s.r.o.	36 667 862	50,00%
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	zakladatel
ONE Investment s.r.o.	078 18 009	100,0%
Oxygen Advisory s.r.o.	020 10 895	100,0%
Oxygen Advisory Beta s.r.o.	241 33 833	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%
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	80,0%
TriGranit Fejlesztési KFT	01-09-673329	70,0%
TriGranit Polska Sp. z o.o.	0000224435	100,0%
TRGOVAČKI CENTAR LUMINI d.o.o.	080625832	100,0%

Od 30.6.2026 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.

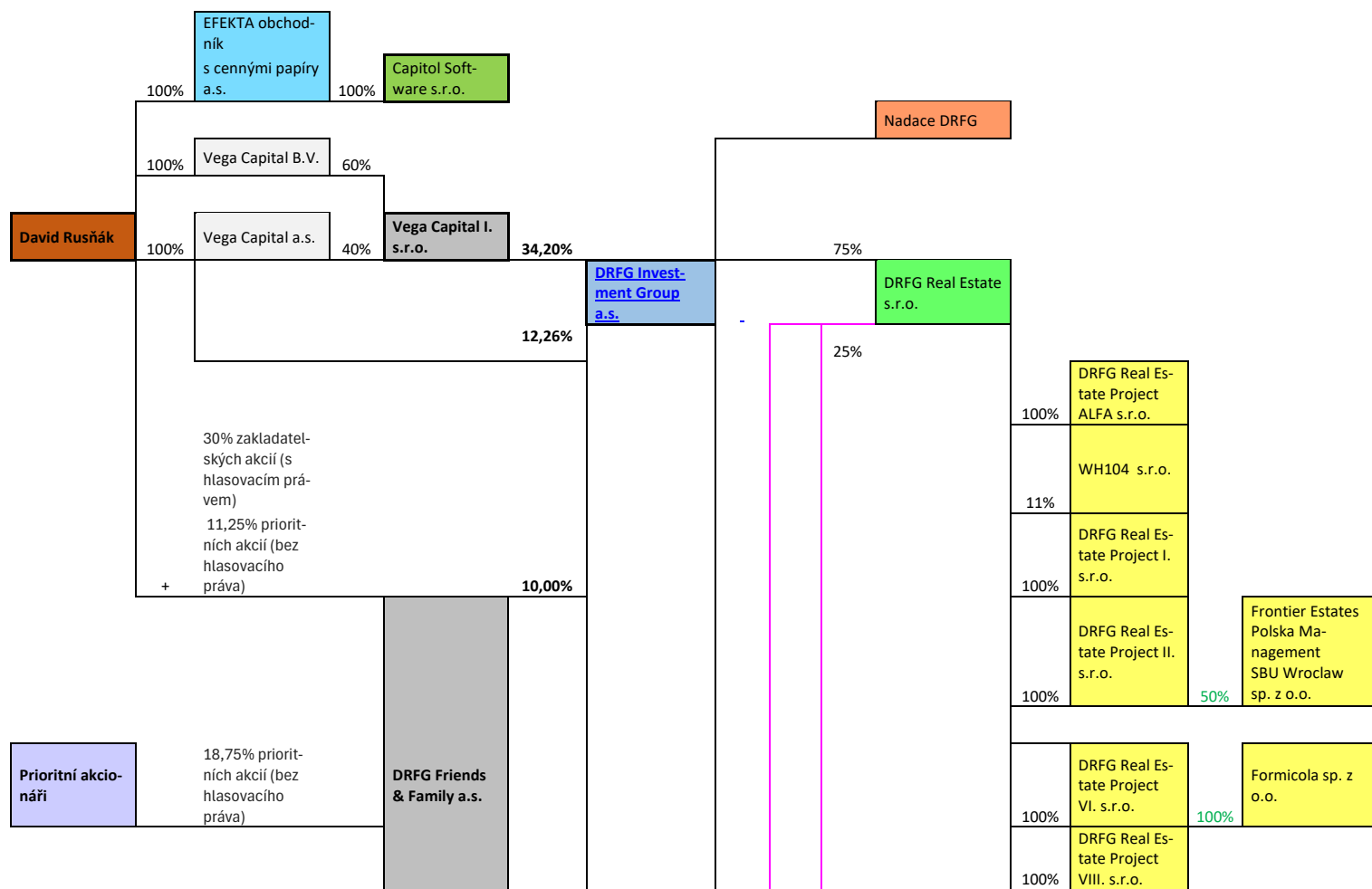
Název společnosti	IČO	Rozsah účasti mateřské společnosti
DRFG Assets Finance s.r.o.	199 96 501	100,0%
DRFG Assets Investments I. s.r.o.	199 96 641	100,0%
DRFG Assets Investments II. s.r.o.	199 96 888	100,0%
DRFG Assets Investments III. s.r.o.	199 97 035	100,0%
DRFG Fiber Infrastructure s.r.o.	199 96 349	5,0%
DRFG Invest I. s.r.o.	293 61 257	50,0%
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 VII. s.r.o.	099 77 589	100,0%
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 21 s.r.o.	140 97 575	100,0%
DRFG RE Project 4 s.r.o.	140 99 560	72,0%
Industrial Center 2 Slovakia s.r.o.	52 950 697	100,0%
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%
DRFG Real Estate Project XVI. s.r.o.	099 79 913	100,0%
DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.	099 79 981	90,0%
DRFG Real Estate Project XX. s.r.o.	099 79 999	100,0%

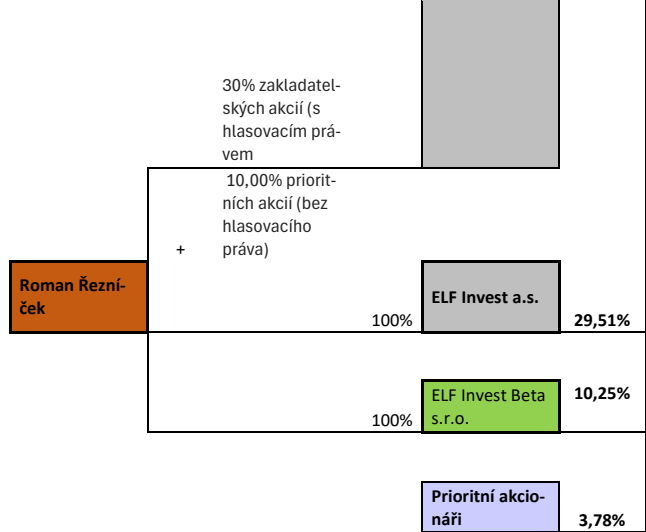
DRFG Real Estate SK Project IX. s.r.o.	54 245 281	100,0%
PDC Industrial Center 153 sp. z o.o.	0000850222	50,0%
Rezidence Tři Dvory s.r.o.	038 46 121	100,0%
PROGRES-TS, s.r.o.	356 91 778	
FiberClients s.r.o.	56 624 689	
FibreNet s.r.o.	36 747 572	
Ister II. s.r.o.	36 667 862	50,0%
WH104 s.r.o.	142 24 861	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 portfólio PRAHA 14, s r.o.	078 19 447	100,00%
BYTY portfólio KAPPA s r.o.	095 66 023	100,00%
BYTY portfólio 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 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 s.ro.	108 01 251	100,00%
Nemovitostní Polygon, s.r.o.	071 15 733	11,00%
ZAPADNI TRGOVAČKI CENTAR d.o.o.	40065848	10,19%
Bartók Ház Irodaház Kft	01-09-453794	10,00%
Korzó Ingatlanhasznosító Kft	01-09-669895	11,00%

Od 30.6.2026 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 30.6.2026

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 společností a jednotlivých emitentů uvedených v čl. 2.1.1.1. Uvedené procentuální údaje (%) představují podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech uvedených společností ze Skupiny k 30.6.2026. Do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k významným změnám ve vlastnické struktuře Skupiny.





EFEKTA Real Estate Fund	100%	Retail Arena ALFA s.r.o.
	100%	Retail Park Mělník s.r.o.

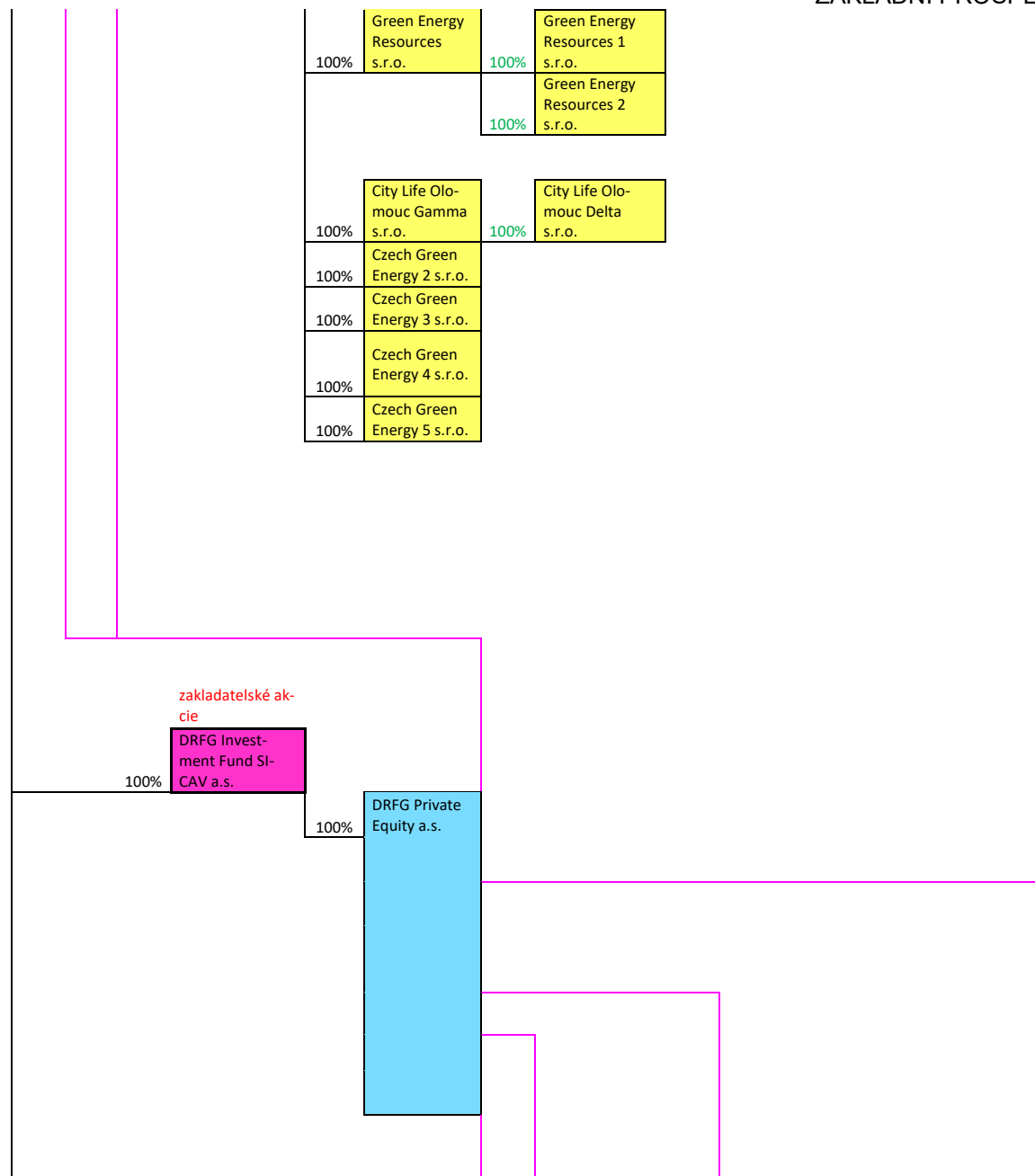
100%	DRFG Real Estate Project X. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project X. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XI. s.r.o.	100%	DRFG Real Estate SK Project XI. s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project XVII. s.r.o.		
10%	DRFG Real Estate Project XIX. s.r.o.		
100%	DRFG Home s.r.o.	50%	RETSI s.r.o.
70%	TriGranit Fejlesztési KFT	100%	TriGranit Polska sp. z o.o.
90%	BOP Poland sp. z o.o.		
100%	DRFG Polska sp. z o.o.	50%	Hericourt sp. z o.o.
10%	MOP Poland sp. z o.o.		
100%	Rezidence Lannova s.r.o.		
28%	DRFG RE Project 4 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 19 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 20 s.r.o.	100%	Hatoma sp. z o.o.
100%	DRFG RE Project 22 s.r.o.	100%	DRFG Varaždin d.o.o.
100%	DRFG RE Project 23 s.r.o.		
100%	DRFG RE Project 24 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.		

TRGOVAČKI CENTAR LUMINI d.o.o.

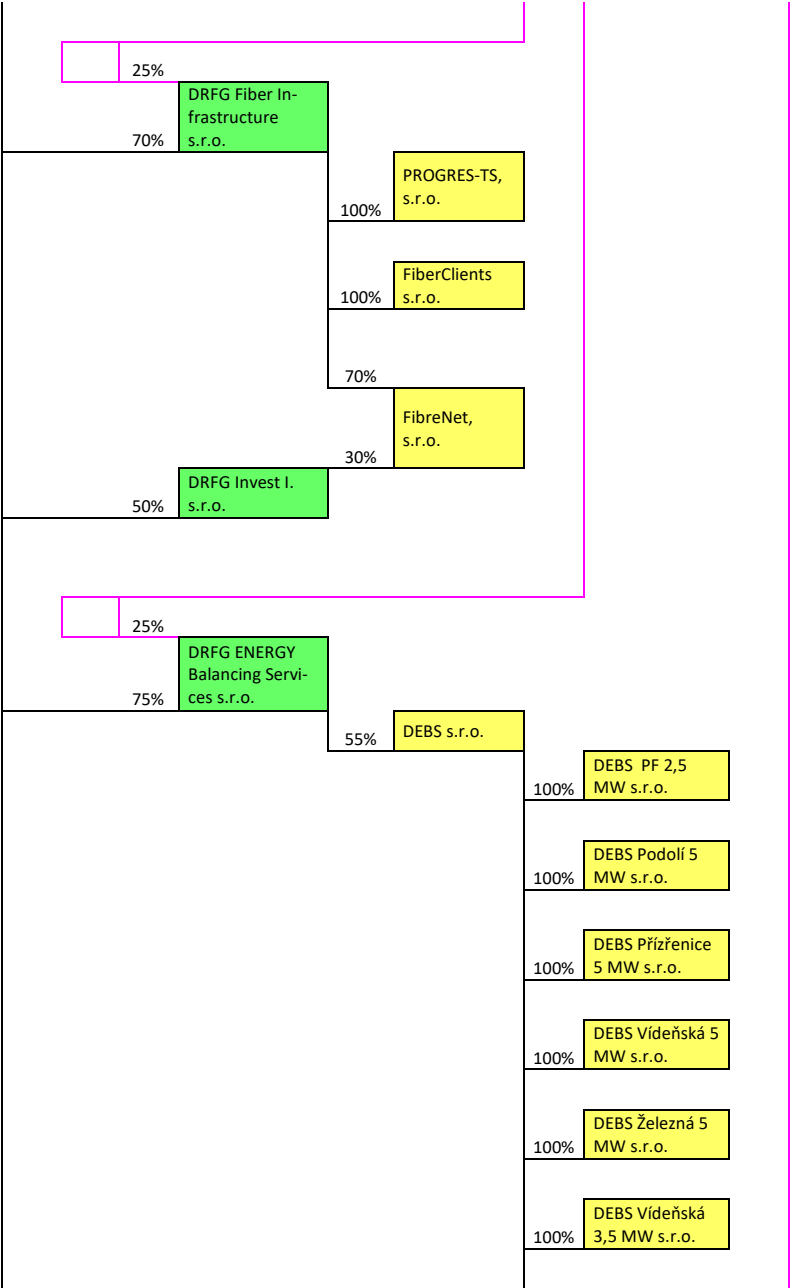
DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.

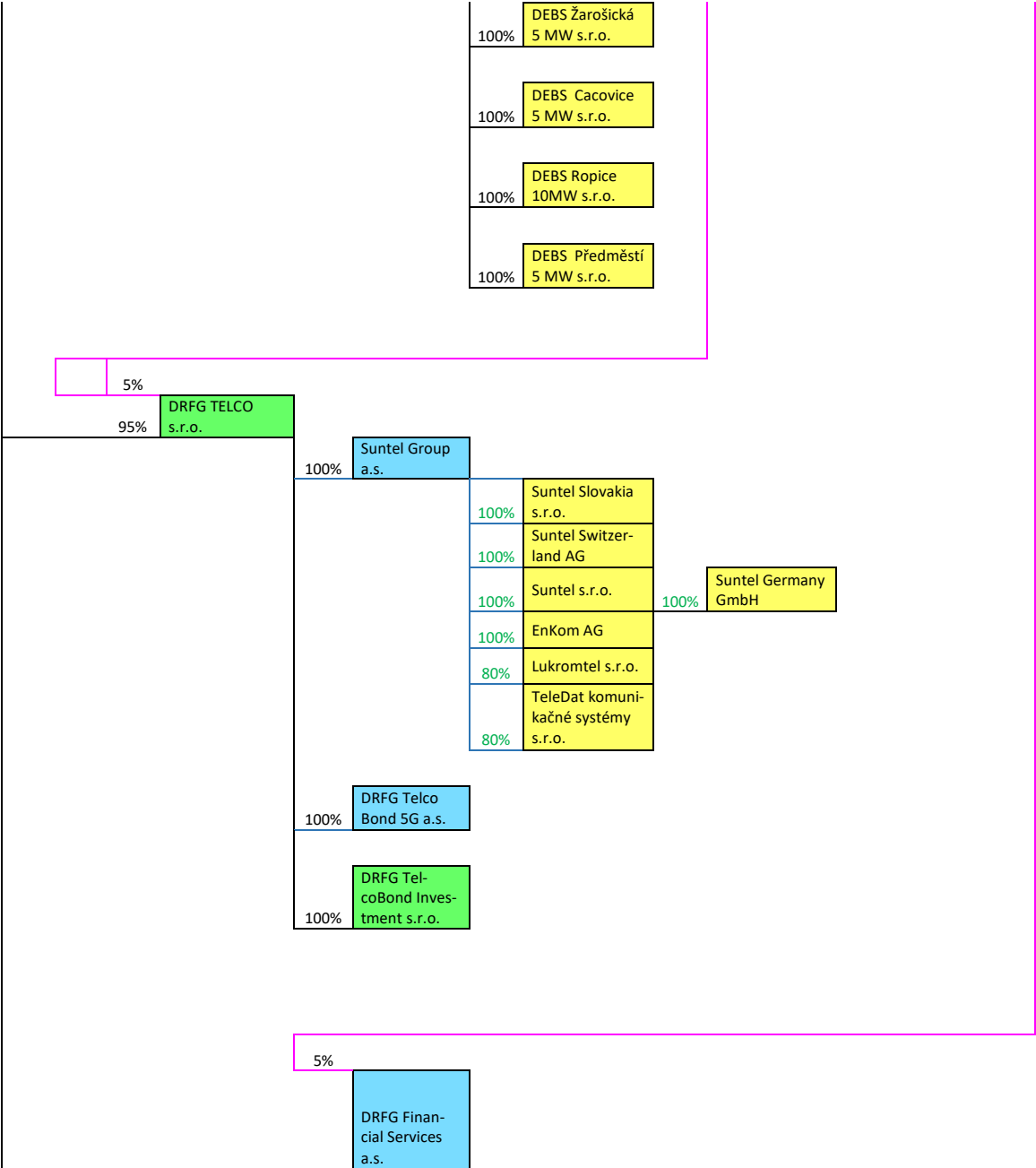
100%	Retail Park OSMO s.r.o.
100%	Retail Project V-M s.r.o.
100%	Retail Park Český Těšín s.r.o.
100%	DRFG Real Estate Project Éta s.r.o.
100%	NC CITY Olomouc a.s.
100%	NC Hana Olomouc a.s.
100%	Český Těšín Property Development, a.s.
100%	TYNO PARK s.r.o.
100%	TYNO PARK II. s.r.o.
100%	NC Gěčko Liberec s.r.o.
100%	City Life Olomouc Beta s.r.o.
100%	City Center Properties Lannova s.r.o.
100%	HBK 1 Project Kutno sp. z o.o.
90%	MOP Poland sp. z o.o.
100%	BOK Poland sp. z o.o.
100%	BOL Poland sp. z o.o.
100%	BUL Poland sp. z o.o.
90%	Bartók Ház Irodaház Kft
89%	Korzó Ingatlanhasznosító Kft
90%	INCUDINE sp. z o.o.
100%	Hilliard sp. z o.o.
89%	Nemovitostní Polygon, s.r.o.
#####	ZAPADNI TRGOVAČKI CENTAR d.o.o.

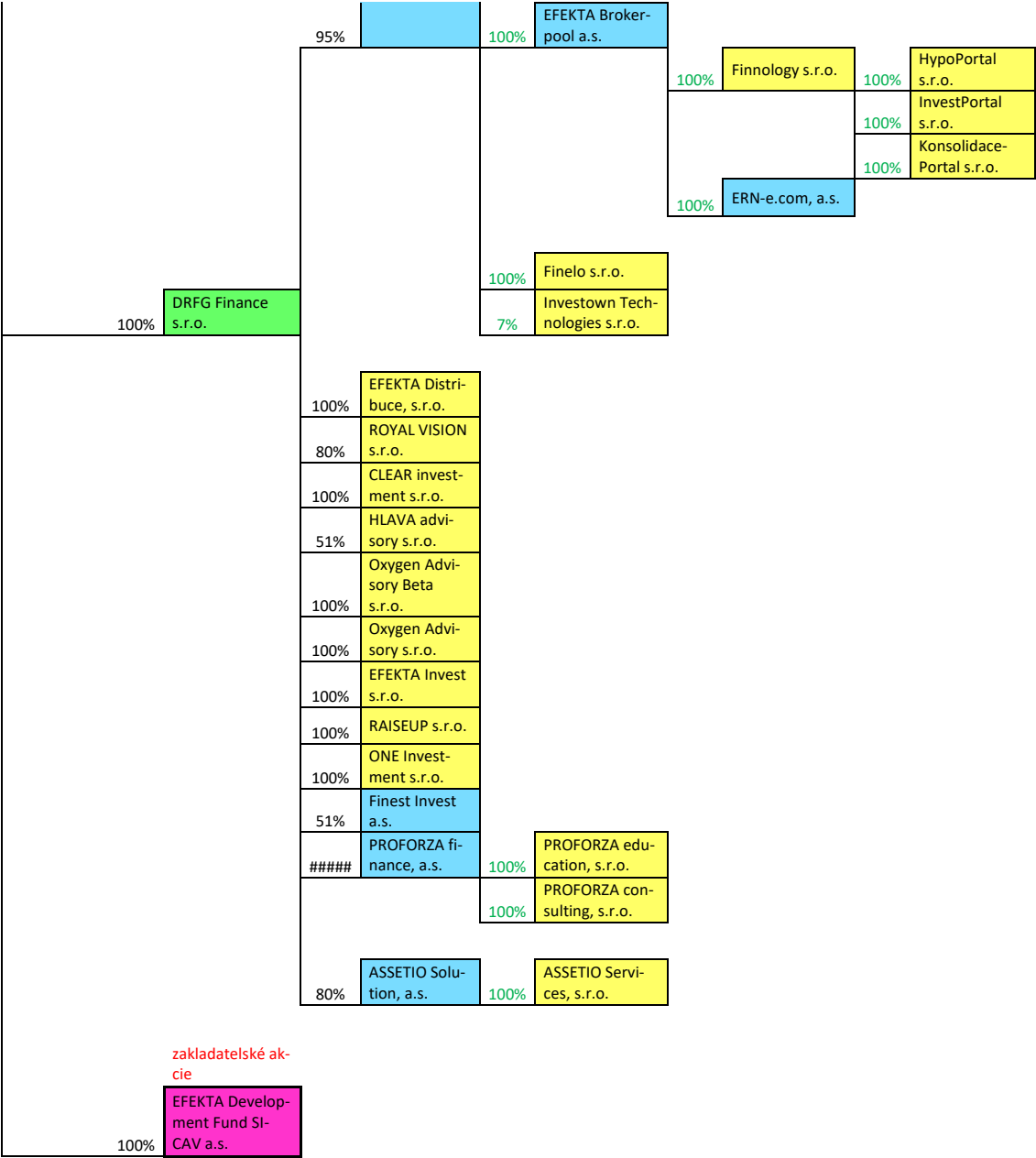
ZÁKLADNÍ PROSPEKT



DRFG Real Estate ELTIV SICAV







		100%	City Life Olo-mouc s.r.o.	100%	City Life Olo-mouc Alfa s.r.o.	
					projekt: Panat-toni Poznan	
		100%	DRFG Real Es-tate Project V. s.r.o.	50%	PDC Industrial Center 184 sp. z o.o.	
					projekt: Ister Tower Brati-slava	
		90%	DRFG RE Pro-ject 7 s.r.o.	50%	Ister II. s.r.o.	
	100%	FČKD Ma-nagement s.r.o.			zakladatelské akcie	
				100%	EFEKTA Fond Korporátních Dluhopisů SI-CAV a.s.	
	100%	DRFG ENERGY s.r.o.				
				100%	FVE Retail Park OSMO Ostrava s.r.o.	
				100%	FVE City Olo-mouc 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%	Real Estate Faci-lity Management s.r.o.				
	100%	DRFG Enginee-ring s.r.o.				
	100%	DRFG Invest IV. a.s.				

100%	DRFG Invest V. 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 Invest Ma- nagement a.s.	
100%	DRFG Financial Management a.s.	
100%	DRFG Real Estate Management a.s.	
100%	DRFG Real Estate Financial Ma- nagement a.s.	
100%	DRFG Telco Fi- nancial Ma- nagement a.s.	
100%	DRFG Bond Inve- stment s.r.o.	
100%	DRFG Bond Inve- stment 2022 s.r.o.	
100%	DRFG Bond Inve- stment 2023 s.r.o.	
100%	DRFG Bond Inve- stment 2024 s.r.o.	

100%	DRFG IG Corporate Bonds s.r.o.
100%	DRFG Project-Bond Investment I. s.r.o.
100%	DRFG inkasní s.r.o.
100%	RESIDENTIAL INVEST s.r.o.
100%	RV Corporate Support s.r.o.
20%	INCOMMING ventures a.s.