

# FIDUROCK Nemovitosti a.s.

**Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,60% p.a.  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 300.000.000,- Kč  
splatné v roce 2024  
ISIN CZ0003520850**

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,60 % p.a., vydávaných podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2024 (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), jejichž emitentem je společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s., se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 045 64 111, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110 (dále také jen „**Emitent**“). V případě jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu budou Dluhopisy kótovanými investičními nástroji. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách nebo jiné zákonné měně České republiky. Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 30.1.2019.

Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos 5,60 % p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky*“. První výplata úrokového výnosu bude splatná k 30.7.2019. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem dne 30.1.2024. Blíže viz kapitola „*Emisní podmínky*“. Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k veškerým akciím vydaným Emitentem, přičemž toto zajištění bude zřízeno na jméno **J & T BANKA, a.s.**, IČ: 471 15 378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 („**Agent pro zajištění**“), ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů).

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit (za podmínek uvedených v Emisních podmínkách Dluhopisů). Emitent může Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů) sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli pečlivě zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ a jejich shrnutí je rovněž obsaženo v Souhrnu tohoto Prospektu.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu ustanovení § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“) a pro účely následného přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1773 (dále jen „**Burza cenných papírů Praha**“ nebo „**BCPP**“), přičemž Emitent o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP požádá k Datu Emise. Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím společnosti **J & T BANKA a.s.**, IČ: 47115378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 („**Manažer**“).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky (dále též jen „**ČNB**“).

Tento Prospekt, obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“), byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/005112/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00091/CNB/572 ze dne

14.1.2019, které nabylo právní moci dne 15.1.2019. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB osvědčuje, že schválený Prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda dluhopis nabude či nikoli. ČNB neuposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu dluhopisu.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 250 81 489, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003520850.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 11.1.2019. Dojde-li před případným přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP či před ukončením veřejné nabídky k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo bude-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna či nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho řádném schválení Českou národní bankou. Po datu případného přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP či po ukončení veřejné nabídky musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejní, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com), v sekci „*Kontakt - Pro investory*“ a dále také v sídle Emitenta na adrese Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitola „*Důležitá upozornění*“).

*[TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ.]*

## 1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt je prospektem ve smyslu ustanovení § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravě prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení o prospektu**“).*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím případných jednotlivých dodatků Prospektu.*

*Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. Emitent, Manažer, Administrátor ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani nabyvateli Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo nabyvatele podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by se svými poradci měl projednat právní, daňové, obchodní, finanční a další související aspekty případné koupě Dluhopisů.*

*Za závazky Emitenta, včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů, neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy), ani je jiným způsobem nezajišťuje.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky. Dluhopisy takto zejména nejsou a 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 tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu či jakýchkoli jiných materiálů vztahujících se k Dluhopisům. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.*

*Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se Dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie, či jakkoli související s Velkou Británií pak rovněž musejí být vždy prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 („FSMA 2000“) v platném znění, nařízení o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 („Financial Promotion Order“) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 („The Prospectus Regulations 2005“) v platném znění.*

*Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu ke dni vyhotovení tohoto Prospektu a byly získány z veřejně dostupných 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 porady.*

*Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, ze zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci Dluhopisů, 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.*

*Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.*

*Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici k nahlédnutí v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta v jeho sídle adrese Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com), v sekci „Kontakt - Pro investory“.*

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v určené provozovně Administrátora stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitola „Emisní podmínky“.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z mezinárodních standardů pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém v EU. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Některé výrazy použité v tomto Prospektu jsou definovány v kapitole „Seznam použitých definic, pojmů a zkratek“.*

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

*Případným přijetím Dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha nepřebírá Burza cenných papírů Praha žádné závazky z těchto Dluhopisů.*

## OBSAH

1.	<b>DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ</b> .....	4
2.	<b>SOUHRN</b> .....	9
3.	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	22
3.1	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a ke Skupině Emitenta: .....	22
3.2	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům .....	27
3.3	Rizikové faktory vztahující se k České republice a Slovenské republice .....	30
4.	<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b> .....	32
4.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu .....	32
4.2	Prohlášení Emitenta .....	32
5.	<b>AUDITÓŘI</b> .....	33
5.1	Auditoři Emitenta .....	33
5.2	Nezávislost Auditorů .....	33
6.	<b>UPISOVÁNÍ A PRODEJ</b> .....	34
6.1	Obecné informace o nabídce .....	34
6.2	Umístění a upsání Dluhopisů .....	34
6.3	Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů .....	35
6.4	Přijetí k obchodování a způsob obchodování .....	36
6.5	Rating Emitenta a Emise .....	36
6.6	Souhlas s použitím Prospektu .....	36
7.	<b>EMISNÍ PODMÍNKY</b> .....	37
7.1	<b>ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ</b> .....	37
7.1.1	Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise .....	37
7.1.2	Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva .....	37
7.1.3	Omezení převoditelnosti .....	37
7.1.4	Vlastníci dluhopisů .....	37
7.1.5	Převod dluhopisů .....	38
7.1.6	Ohodnocení finanční způsobilosti .....	38
7.1.7	Schválení a povolení .....	38
7.1.8	Rovné postavení a povinnost splatit jmenovitou hodnotu .....	38
7.2	<b>DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH</b> .....	38
7.2.1	Datum emise, lhůta pro upisování .....	38
7.2.2	Emisní kurz a předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise .....	38
7.2.3	Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh .....	38
7.3	<b>STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ</b> .....	39
7.3.1	Status dluhů .....	39
7.3.2	Zajištění dluhů .....	39
7.3.3	Agent pro zajištění .....	39
7.3.4	Zřízení Zajištění .....	40
7.3.5	Dokumentace týkající se Zajištění a Agentu pro zajištění .....	40
7.3.6	Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo neplatnosti či neúčinnosti Zajištění 40	
7.3.7	Práva a povinnosti Agentu pro zajištění .....	40
7.3.8	Odpovědnost Agentu pro zajištění .....	41
7.3.9	Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění .....	41
7.3.10	Právo Agentu pro zajištění na zálohu, součinnost a odškodnění .....	42
7.3.11	Informační povinnost Agentu pro zajištění .....	42
7.3.12	Použití výtěžku .....	42
7.3.13	Změna Smlouvy s Agentem pro zajištění .....	43
7.4	<b>POVINNOSTI EMITENTA</b> .....	43
7.4.1	Zadlužení .....	43
7.4.2	Ukazatel krytí dluhové služby .....	43
7.4.3	Omezení distribuce zisku .....	44
7.4.4	Pravidla pro vybrané transakce .....	44
7.4.5	Povinnost zdržet se zřízení zajištění .....	44
7.4.6	Povinnost zcizovat majetek jen za podmínky obvyklých v obchodním styku .....	44
7.4.7	Zákaz poskytování ručení .....	44

7.4.8	<b>Informační povinnost Emitenta</b>	44
7.5	<b>ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISŮ</b>	45
7.5.1	Způsob úročení, výnosové období	45
7.5.2	Konec úročení	45
7.5.3	Konvence pro výpočet úroku	45
7.5.4	Stanovení úrokového výnosu	45
7.6	<b>SPLACENÍ A ODKOUPENÍ</b>	46
7.6.1	Konečná splatnost	46
7.6.2	Odkoupení Dluhopisů	46
7.6.3	Zánik Dluhopisů	46
7.6.4	Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů	46
7.6.5	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	46
7.6.6	Předčasné splacení při změně kontroly Emitenta	46
7.6.7	Domněnka splacení	46
7.7	<b>PLATEBNÍ PODMÍNKY</b>	46
7.7.1	Měna plateb	47
7.7.2	Den výplaty	47
7.7.3	Konvence Pracovního dne	47
7.7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	47
7.7.5	Provádění plateb	47
7.7.6	Změna způsobu provádění plateb	49
7.8	<b>ZDANĚNÍ</b>	49
7.9	<b>PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI</b>	49
7.9.1	<b>Případy porušení povinnosti</b>	49
7.9.1.1	Neplacení	49
7.9.1.2	Likvidace	49
7.9.1.3	Ukončení podnikání	49
7.9.1.4	Platební neschopnost nebo insolvenční návrh	49
7.9.1.5	Nepovolená přeměna	49
7.9.1.6	Porušení jiných povinností	50
7.9.1.7	Křížové neplnění Emitenta	50
7.9.1.8	Soudní a jiné rozhodnutí	50
7.9.1.9	Změna ovládnání	50
7.9.1.10	Protiprávnost	50
7.9.1.11	Ukončení kotace Dluhopisů	50
7.9.1.12	Exekuční řízení	50
7.9.2	<b>Splatnost předčasně splatných dluhopisů</b>	51
7.9.3	<b>Další podmínky předčasného splacení dluhopisů</b>	51
7.10	<b>PROMLČENÍ</b>	51
7.11	<b>ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT</b>	51
7.11.1	<b>Administrátor</b>	51
7.11.1.1	Administrátor a Určená provozovna	51
7.11.1.2	Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna	51
7.11.1.3	Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů	51
7.11.2	<b>Kotační agent</b>	51
7.12	<b>SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK</b>	51
7.12.1	<b>Působnost a svolání Schůze</b>	51
7.12.1.1	Právo svolat Schůzi	51
7.12.1.2	Schůze svolávaná Emitentem či Agentem pro Zajištění	52
7.12.1.3	Oznámení o svolání Schůze	52
7.12.2	<b>Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní</b>	52
7.12.2.1	Osoby oprávněné účastnit se Schůze	52
7.12.2.2	Hlasovací právo	52
7.12.2.3	Účast dalších osob na Schůzi	53
7.12.3	<b>Průběh Schůze, rozhodování Schůze</b>	53
7.12.3.1	Usnášeníschopnost	53
7.12.3.2	Předseda Schůze	53
7.12.3.3	Společný zástupce	53
7.12.3.4	Rozhodování Schůze	53
7.12.3.5	Odročení Schůze	54

7.12.4	<b>Některá další práva vlastníků dluhopisů</b>	54
7.12.4.1	Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze	54
7.12.4.2	Náležitosti Žádosti	54
7.12.5	<b>Zápis z jednání</b>	54
7.13	<b>ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK</b>	55
7.14	<b>OZNÁMENÍ</b>	55
7.15	<b>ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ</b>	55
8.	<b>POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE</b>	<b>56</b>
9.	<b>ÚDAJE O EMITENTOVĚ</b>	<b>57</b>
9.1	Základní údaje o Emitentovi	57
9.2	Historie a vývoj Emitenta	58
9.3	Platební schopnost Emitenta a Skupiny Emitenta	58
9.4	Investice Emitenta a Skupiny Emitenta	60
10.	<b>HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA</b>	<b>63</b>
10.1	Hlavní činnost Emitenta	63
10.2	Hlavní činnost Skupiny Emitenta	63
11.	<b>RELEVANTNÍ TRHY VE VZTAHU K EMITENTOVĚ A JEHO POSTAVENÍ NA NICH</b>	<b>64</b>
11.1	Trhy, na kterých Emitent soutěží	64
11.2	Tržní podíly a situace na jednotlivých trzích	64
11.3	Přehled trendů - realitní trh a trh Retail Parků	64
11.4	Základ prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži	67
12.	<b>ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA</b>	<b>68</b>
12.1	Akcionáři Emitenta	68
12.2	Závislost Emitenta na Mateřské společnosti a subjektech ze Širší Skupiny	68
12.3	Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem	68
12.4	Popis Širší Skupiny	68
13.	<b>ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA</b>	<b>69</b>
13.1	Představenstvo Emitenta	69
13.2	Dozorčí rada Emitenta	70
13.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	71
13.4	Dodržování principů správy a řízení společnosti	71
13.5	Další obsah Stanov a Zakladatelské listiny Emitenta	71
14.	<b>VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA</b>	<b>72</b>
15.	<b>FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA</b>	<b>73</b>
15.1	Historické finanční údaje	73
16.	<b>ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU</b>	<b>74</b>
16.1	Informace třetích stran	74
17.	<b>ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY A DOKUMENTY UVEDENÉ FORMOU ODKAZU</b>	<b>75</b>
18.	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ</b>	<b>76</b>
18.1	Zdanění v České republice	76
18.2	Devizová regulace v České republice	77
19.	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ</b>	<b>79</b>
19.1	Vymáhání nároků v České republice	79
20.	<b>INFORMACE</b>	<b>80</b>
20.1	Interní schválení Emise Emitentem	80
20.2	Schválení Prospektu a Emisních podmínek Dluhopisů Českou národní bankou	80
20.3	Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů	80
20.4	Žádná negativní změna	80
20.5	Soudní a rozhodčí řízení	80
20.6	Uveřejňování informací	80
20.7	Datum Prospektu	80
20.8	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce	80
21.	<b>SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK</b>	<b>81</b>



## 2. SOUHRN

Souhrn je vypracován na základě popisných náležitostí zvaných „Prvky“. Tyto prvky jsou očíslovány v oddílech A – E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže.

Tento souhrn obsahuje všechny Prvky, které mají být do souhrnu zařazeny ve vztahu k Dluhopisům a Emitentovi. Vzhledem k tomu, že některé Prvky nemusí být v souhrnu obsaženy, nemusí na sebe číslování jednotlivých Prvků navazovat.

I přesto, že je vyžadováno, aby některé Prvky ve vztahu k Dluhopisům a Emitentovi byly obsaženy v souhrnu, je možné, že ve vztahu k tomuto Prvku nebudou existovat žádné relevantní informace. V takovém případě je v souhrnu uveden stručný popis Prvku s uvedením „nepoužije se“.

<b>Oddíl A – Úvod a upozornění</b>	
<b>A.1</b>	<b>Upozornění, že:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- tento souhrn by měl být chápán jako úvod Prospektu,</li><li>- jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek,</li><li>- v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícím investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení a</li><li>- občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které souhrn včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je souhrn zavádějící, nepřesný nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi Prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.</li></ul>
<b>A.2</b>	<b>Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli:</b> <p>Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu, a to v období ode dne 16.1.2019 do dne 14.1.2020.</p> <p>Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů, budou uvedeny na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.fidurock.com">www.fidurock.com</a> v sekci „Kontakt - Pro investory“.</p> <p>Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice. Všichni finanční zprostředkovatelé používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými. <b>V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytnete tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.</b></p>

<b>Oddíl B – Emitent</b>		
<b>B.1</b>	<b>Obchodní firma</b>	Emitentem je společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s.
<b>B.2</b>	<b>Sídlo a právní forma, právní předpisy, podle nichž provozuje činnost, a země registrace.</b>	<p>Emitent má sídlo na adrese: Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1 a je akciovou společností.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy a přímo použitelnými předpisy Evropské unie, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.</p> <p>Zemí registrace je Česká republika.</p>

<b>B.4b</b>	<b>Popis známých trendů</b>	<p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky či události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>Ve střednědobém horizontu lze dle názoru Emitenta předpokládat velmi mírný pokles výnosnosti z pronájmů komerčních nemovitostí, který bude však v oblasti Retail Parků podstatně nižší než v ostatních realitních segmentech. Emitent má však za to, že platí, že oblast střední a východní Evropy (zejména pak Slovensko, kde Emitent taktéž působí) v této oblasti zaznamenává nejvyšší poměr výnosnosti a dlouhodobě vykazuje mnohem lepší výnosnost, než je tomu u ostatních segmentů realitního trhu.</p> <p>Hospodářské výsledky Emitenta jsou taktéž spjaty s makroekonomickou situací ve světě a zejména pak v České republice a Slovenské republice.</p>
<b>B.5</b>	<b>Informace o Skupině Emitenta</b>	<p>Jediným akcionářem Emitenta je společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V., založená a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskyalaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204 (dále jen „<b>Mateřská společnost</b>“). Mateřská společnost je společností ovládající Emitenta ve smyslu § 74 a násl. Zákona o obchodních korporacích.</p> <p>Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Mateřská společnost vedle Emitenta ovládá (přímo i nepřímo, často i prostřednictvím Emitenta) následující osoby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) FIDUROCK Don Giovanni s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 276 77 222;</li> <li>(b) FIDUROCK Ostrava s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 978;</li> <li>(c) FIDUROCK Projekt 16, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 056 54 688;</li> <li>(d) FIDUROCK Hypermarket s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 757;</li> <li>(e) FIDUROCK Brno, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 044 88 041;</li> <li>(f) FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 053 51 561;</li> <li>(g) Cube ventures, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 048 17 184;</li> <li>(h) <b>Retail Park Severka Liberec s.r.o.</b>, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 043 28 884;</li> <li>(i) <b>Retail park Tábor s.r.o.</b>, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 045 38 943;</li> <li>(j) <b>Retail park Senica s.r.o.</b>, společnost založená a existující dle práva Slovenské republiky, se sídlem Michalská 9, Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČ: 51 055 511;</li> <li>(k) <b>SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.</b>, společnost založená a existující dle práva Slovenské republiky, se sídlem Moldavská cesta 32, Košice 040 11, Slovenská republika, IČ: 31 396 895;</li> <li>(l) <b>Retail park Staré Město s.r.o.</b>, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 18 451; a</li> <li>(m) <b>Projekt Piešťany s.r.o.</b>, společnost založená a existující dle práva Slovenské republiky, se sídlem Laurinská 18, Bratislava – Staré Město, Slovenská republika, IČ: 51 684 349.</li> </ul> <p>Emitent je ve shora popsané skupině (dále jen „<b>Širší Skupina</b>“) v pozici holdingové společnosti, která přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti (vyznačeny tučně), vlastníci konkrétní realitní projekty (Emitent a tyto jeho dceřinné společnosti, jakož i případně další dceřinné společnosti Emitenta dále jen „<b>Skupina Emitenta</b>“).</p> <p>Ostatní společnosti, které jsou součástí Širší Skupiny, a které jsou sesterskými společnostmi Emitenta (nejsoú označeny tučně), se zabývají zejména vlastnictvím a</p>

		<p>pronájmem činžovních domů, hotelů a dalšími aktivitami.</p> <p>Osobami nepřímo ovládajícími Mateřskou společnost a zároveň konečnými vlastníky Emitenta jsou tyto tři fyzické osoby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45 %;</li> <li>- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 40 %; a</li> <li>- Laurens Gerard Rinkes, dat. nar. 7.5.1976, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 15 %.</li> </ul>																																																						
<b>B.9</b>	<b>Odhad zisku či jeho prognóza</b>	„Nepoužije se“. Prognóza ani odhad zisku Emitenta či Mateřské společnosti nebyla vyhotovena a není součástí Prospektu.																																																						
<b>B.10</b>	<b>Ověření historických finančních údajů</b>	Historické finanční údaje vycházejí z auditovaných účetních závěrek Emitenta za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a za období od 1.1.2017 do 31.12.2017, které ověřil auditor Emitenta, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSC 186 00, IČ: 496 17 187 a vydal k nim výrok „bez výhrad“.																																																						
<b>B.12</b>	<b>Vybrané finanční údaje Emitenta</b>	<p>Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za účetní období končící 31.12.2017 a také za předcházející účetní období. Tyto údaje vycházejí z auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta za poslední účetní období, sestavené v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU.</p> <p style="text-align: center;"><b>FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY</b></p> <p style="text-align: center;">v CZK</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">k 31.12.2017</th> <th style="text-align: right;">k 31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Dlouhodobá aktiva</b></td> <td style="text-align: right;"><b>648 205 200</b></td> <td style="text-align: right;"><b>626 323 600</b></td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobá aktiva</b></td> <td style="text-align: right;"><b>37 783 437</b></td> <td style="text-align: right;"><b>33 562 906</b></td> </tr> <tr> <td>    Krátkodobé pohledávky</td> <td style="text-align: right;">10 518 991</td> <td style="text-align: right;">6 926 545</td> </tr> <tr> <td>    Peníze a peněžní ekvivalenty</td> <td style="text-align: right;">26 672 098</td> <td style="text-align: right;">26 156 877</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td style="text-align: right;"><b>685 988 637</b></td> <td style="text-align: right;"><b>659 886 506</b></td> </tr> <tr> <td><b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b></td> <td style="text-align: right;"><b>208 868 878</b></td> <td style="text-align: right;"><b>173 147 168</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dlouhodobé závazky</b></td> <td style="text-align: right;"><b>317 264 559</b></td> <td style="text-align: right;"><b>343 884 304</b></td> </tr> <tr> <td>    Bankovní úvěry a výpomoci</td> <td style="text-align: right;">278 121 085</td> <td style="text-align: right;">312 390 194</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky</b></td> <td style="text-align: right;"><b>159 855 200</b></td> <td style="text-align: right;"><b>142 855 034</b></td> </tr> <tr> <td>    Bankovní úvěry a výpomoci</td> <td style="text-align: right;">154 088 603</td> <td style="text-align: right;">132 717 904</td> </tr> <tr> <td><b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b></td> <td style="text-align: right;"><b>685 988 637</b></td> <td style="text-align: right;"><b>659 886 506</b></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><b>FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY</b></p> <p style="text-align: center;">v CZK</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">k 31.12.2017</th> <th style="text-align: right;">k 31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Příjmy z nájemného</td> <td style="text-align: right;">49 963 378</td> <td style="text-align: right;">43 606 087</td> </tr> <tr> <td><b>Tržby</b></td> <td style="text-align: right;"><b>50 198 152</b></td> <td style="text-align: right;"><b>39 266 477</b></td> </tr> <tr> <td>Oceňovací rozdíl z přecenění majetku</td> <td style="text-align: right;">10 241 086</td> <td style="text-align: right;">142 450 895</td> </tr> <tr> <td><b>Provozní výsledek hospodaření</b></td> <td style="text-align: right;"><b>59 516 121</b></td> <td style="text-align: right;"><b>175 585 981</b></td> </tr> <tr> <td><b>Finanční náklady</b></td> <td style="text-align: right;"><b>21 823 617</b></td> <td style="text-align: right;"><b>18 407 253</b></td> </tr> </tbody> </table>		k 31.12.2017	k 31.12.2016	<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>648 205 200</b>	<b>626 323 600</b>	<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>37 783 437</b>	<b>33 562 906</b>	Krátkodobé pohledávky	10 518 991	6 926 545	Peníze a peněžní ekvivalenty	26 672 098	26 156 877	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>685 988 637</b>	<b>659 886 506</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>208 868 878</b>	<b>173 147 168</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>317 264 559</b>	<b>343 884 304</b>	Bankovní úvěry a výpomoci	278 121 085	312 390 194	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>159 855 200</b>	<b>142 855 034</b>	Bankovní úvěry a výpomoci	154 088 603	132 717 904	<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>685 988 637</b>	<b>659 886 506</b>		k 31.12.2017	k 31.12.2016	Příjmy z nájemného	49 963 378	43 606 087	<b>Tržby</b>	<b>50 198 152</b>	<b>39 266 477</b>	Oceňovací rozdíl z přecenění majetku	10 241 086	142 450 895	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>59 516 121</b>	<b>175 585 981</b>	<b>Finanční náklady</b>	<b>21 823 617</b>	<b>18 407 253</b>
	k 31.12.2017	k 31.12.2016																																																						
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>648 205 200</b>	<b>626 323 600</b>																																																						
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>37 783 437</b>	<b>33 562 906</b>																																																						
Krátkodobé pohledávky	10 518 991	6 926 545																																																						
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 672 098	26 156 877																																																						
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>685 988 637</b>	<b>659 886 506</b>																																																						
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>208 868 878</b>	<b>173 147 168</b>																																																						
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>317 264 559</b>	<b>343 884 304</b>																																																						
Bankovní úvěry a výpomoci	278 121 085	312 390 194																																																						
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>159 855 200</b>	<b>142 855 034</b>																																																						
Bankovní úvěry a výpomoci	154 088 603	132 717 904																																																						
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>685 988 637</b>	<b>659 886 506</b>																																																						
	k 31.12.2017	k 31.12.2016																																																						
Příjmy z nájemného	49 963 378	43 606 087																																																						
<b>Tržby</b>	<b>50 198 152</b>	<b>39 266 477</b>																																																						
Oceňovací rozdíl z přecenění majetku	10 241 086	142 450 895																																																						
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>59 516 121</b>	<b>175 585 981</b>																																																						
<b>Finanční náklady</b>	<b>21 823 617</b>	<b>18 407 253</b>																																																						

	Úroky a obdobné náklady vůči propojeným osobám	12 742 467	10 022 988
	Úroky a obdobné náklady vůči třetím osobám	8 606 947	8 163 891
	<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>30 535 415</b>	<b>126 793 045</b>
	<b>Ostatní Úplný Výsledek hospodaření</b>	<b>13 905 295</b>	-
	Změny reálné hodnoty zajištění peněžních toků	17 166 914	-
	Související daň	3 261 619	-
	<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>44 440 710</b>	<b>126 793 045</b>
	<p>Emitent pro úplnost uvádí, že výrazně vyšší provozní výsledek hospodaření a zisk za rok 2016 byl způsoben oceňovacím rozdílem z přecenění majetku (podkladových aktiv, tj. jednotlivých nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Emitenta), například v případě Retail Parku Severka Liberec došlo mezi 1.1.2016 a 31.12.2016 ke změně ocenění z 199.481.400,- Kč na 315.593.600,- Kč.</p> <p>Emitent tímto prohlašuje, že v období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31.12.2017 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Emitenta ani žádné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje. Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitenta, tj. od 31.12.2017, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace či hospodářské výsledky.</p> <p>Níže jsou také uvedeny vybrané finanční údaje Emitenta k 30.6.2018 a relevantního srovnávacího období</p>		
	<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY</b>		
	<b>v CZK</b>		
		<b>k 30.6.2018</b>	<b>k 30.6.2017</b>
	<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 006 765 840</b>	<b>664 829 100</b>
	<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>62 885 680</b>	<b>34 318 765</b>
	Krátkodobé pohledávky	28 717 576	6 335 858
	Peníze a peněžní ekvivalenty	29 759 219	27 588 634
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 069 651 520</b>	<b>699 147 865</b>
	<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>313 242 858</b>	<b>219 459 401</b>
	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>563 293 154</b>	<b>355 767 400</b>
	Bankovní úvěry a výpomoci	496 251 113	314 098 019
	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>193 115 508</b>	<b>123 921 064</b>
	Bankovní úvěry a výpomoci	178 541 366	118 781 782
	<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>1 069 651 520</b>	<b>699 147 865</b>
	<b>FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY</b>		
	<b>v CZK</b>		
		<b>k 30.6.2018</b>	<b>k 30.6.2017</b>
	Příjmy z nájemného	31 742 281	25 023 344
	<b>Tržby</b>	<b>23 670 149</b>	<b>26 345 797</b>

		Oceňovací rozdíl z přecenění majetku	39 981 248	31 601 427
		<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>61 616 534</b>	<b>57 669 983</b>
		<b>Finanční náklady</b>	<b>13 715 258</b>	<b>10 169 648</b>
		Úroky a obdobné náklady vůči propojeným osobám	7 280 799	5 921 464
		Úroky a obdobné náklady vůči třetím osobám	5 046 339	4 338 851
		<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>25 752 128</b>	<b>38 457 778</b>
		<b>Ostatní Úplný Výsledek hospodaření</b>	<b>9 491 355</b>	<b>7 750 724</b>
		Změny reálné hodnoty zajištění peněžních toků	11 717 605	9 568 678
		Související daň	2 226 250	1 817 954
		<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>35 243 483</b>	<b>46 208 502</b>
<b>B.13</b>	<b>Události s dopadem na platební schopnost Emitenta</b>	„Nepoužije se“. Emitent neneviduje žádné nedávné události, které by měly podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti.		
<b>B.14</b>	<b>Závislost Emitenta na Skupině</b>	Emitent přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové společnosti, které tak tvoří Skupinu Emitenta, a které dále vlastní příslušné nemovitosti či realizují developerské projekty, proto je Emitent přímo závislý na jejich ekonomických výsledcích.  Emitent použije výtěžek na poskytnutí financování členům Skupiny Emitenta tak, aby došlo k refinancování dosavadních úvěrů a k financování nových nemovitostních projektů, tato skutečnost povede k prohloubení závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených členů Skupiny Emitenta.		
<b>B.15</b>	<b>Popis hlavních činností Emitenta</b>	Emitent je toliko holdingovou společností, která nevyvíjí žádnou zásadní činnost. Veškeré podnikatelské aktivity (development a pronájem komerčních nemovitostí, zejména Retail Parků) probíhá prostřednictvím členů Skupiny Emitenta, tj. jednotlivých projektových společností, které jsou přímo vlastněny a ovládány Emitentem.  Hlavní činností Skupiny Emitenta jsou investice do komerčních nemovitostí (zejména tzv. Retail Parků), ať už formou developerské činnosti či formou akvizic již dokončených parků a následný dlouhodobý pronájem a správa těchto nemovitostí. V současné době tvoří portfolium Skupiny Emitenta tři Retail Parky – Retail Park Senica (pronajímatelná plocha 1.992 m <sup>2</sup> ), Retail Park Severka Liberec (pronajímatelná plocha 11.362 m <sup>2</sup> ) a Retail Park Tábor (pronajímatelná plocha 9.624 m <sup>2</sup> ) a také jedno obchodní centrum – OC Saratov Bratislava (pronajímatelná plocha 7.784 m <sup>2</sup> ), přičemž obsazenost (pronajatost) u všech projektů přesahuje 90 %.  Emitent také zamýšlí (prostřednictvím nově založených projektových společností, které bude přímo vlastnit a ovládat) realizovat investice do nových realitních projektů, zejména v Pardubickém a Moravskoslezském kraji a na západě Slovenska, přičemž jedním z faktorů při rozhodování o realizaci těchto projektů bude výše výtěžku Emise.		
<b>B.16</b>	<b>Ovládající osoba</b>	Emitent je přímo ovládán ve smyslu § 71 a násl. Zákona o obchodních korporacích Mateřskou společností, jež vlastní 100 % akcií Emitenta.  Vztah ovládání Emitenta Mateřskou společností je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu, jakými např. může být smluvní ujednání.		

		<p>Mateřská společnost je dále nepřímo ovládána těmito třemi fyzickými osobami („Ultimátní beneficiáři“):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45 %;</li> <li>- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 40 %; a</li> <li>- Laurens Gerard Rinkes, dat. nar. 7.5.1976, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 15 %.</li> </ul>
<b>B.17</b>	<b>Rating Emitenta či Dluhopisů</b>	„Nepoužije se“; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen žádný rating.
<b>B.18</b>	<b>Popis povahy a rozsahu zajištění</b>	Emitent zajistí zřízení zástavního práva k veškerým akciím vydaným Emitentem k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů („Zajištění“), a to na jméno společnosti <b>J &amp; T BANKA a.s.</b> , IČ: 47115378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8 („Agent pro zajištění“), jakožto agenta pro zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (jak je tento pojem definován v kapitole „Emisní podmínky“).
<b>B.19</b>	<b>Údaje oddílu týkající se ručitele</b>	Nepoužije se; žádná osoba nebude ručit za dluhy Emitenta z Dluhopisů.

<b>Oddíl C – Cenné papíry</b>		
<b>C.1</b>	<b>Popis Dluhopisů; ISIN</b>	Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry na doručitele. ISIN Dluhopisů: CZ0003520850
<b>C.2</b>	<b>Měna emise cenných papírů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>C.5</b>	<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů podrobně upravují Emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků.</p> <p>Emitent je oprávněn, dle svého uvážení a za podmínek stanovených Emisními podmínkami, Dluhopisy předčasně splatit. Vlastníci Dluhopisů nemají, vyjma Podstatných případů porušení povinností a vyjma případu, kdy dojde ke změně v ovládnutí Emitenta, jak je blíže specifikováno v rámci Emisních podmínek, právo žádat předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je také spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, respektive v souladu s Emisními podmínkami. Vlastníci Dluhopisů mají právo vyjádřit se na příslušné schůzi ke Změnám zásadní povahy.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a zajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva a Dluhopisy nejsou zajištěny ručením.</p>
<b>C.9</b>	<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,60 % p.a., a to až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 30.7. a

		<p>30.1. příslušného kalendářního roku, přičemž prvním Dnem výplaty úroku bude 30.7.2019. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak je definováno v kapitole “<i>Emisní podmínky</i>”) do posledního dne, který se do daného Výnosového období zahrnuje.</p> <p>Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo či odmítnuto.</p> <p>Úroková sazba není odvozena od žádného podkladového nástroje. Dnem konečné splatnosti je 30.1.2024, za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu stanoven.</p> <p>Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (slovy: jednoho) roku 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) kalendářních dnech (tzv. „BCK Standard 30E/360”).</p>
<b>C.10</b>	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	„Nepoužije se“; Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.
<b>C.11</b>	<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 30.1.2019.

<b>Oddíl D – Rizika</b>		
<b>D.2</b>	<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory specifické pro Emitenta zahrnují především následující rizika:</p> <p><b>Kreditní riziko:</b> Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky z emise Dluhopisů jako vnitroskupinové financování projektovým společnostem v rámci Skupiny Emitenta, schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá na schopnosti Skupiny Emitenta a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. Největším kreditním rizikem je riziko toho, že nájemci jednotlivých nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Emitenta nebudou schopni řádně a včas splnit své závazky.</p> <p><b>Riziko likvidity:</b> Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině Emitenta, ty mohou být důsledkem druhotné platební neschopnosti jednotlivých projektových společností ve Skupině Emitenta, pokud dojde k tomu, že těmto projektovým společnostem nebude hrazeno nájemné řádně a včas a/nebo dojde k výraznému snížení obsazenosti (pronajatelnosti) příslušných nemovitostí. Prostředky získané z emise Dluhopisů Emitent poskytne prostřednictvím vnitroskupinového financování jiným společnostem ze Skupiny Emitenta k refinancování dosavadních úvěrů a k dalším realitním akvizicím. Neschopnost členů Skupiny Emitenta řádně splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může v krajním případě vést až k insolvenčnímu stavu Emitenta.</p>

		<p>Riziko Emitenta jako holdingové společnosti: Emitent je holdingovou společností a nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, než držení podílů v jednotlivých projektových společnostech a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vyplývajících z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování ze strany jednotlivých projektových společností v rámci Skupiny Emitenta) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.</p> <p>Riziko způsobu použití finančních prostředků získaných z emise Dluhopisů : Emitent předpokládá, že prostředky získané z emise Dluhopisů použijí členové Skupiny Emitenta (jednotlivé projektové dceřinné společnosti Emitenta) k refinancování dosavadních úvěrů a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí. Rozhodnutí Emitenta o tom, do jakých konkrétních společností ze Skupiny Emitenta a v jakém rozsahu půjdou prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity však bude známo až po zahájení veřejné nabídky, popřípadě až po jejím ukončení (v závislosti na množství takto získaných prostředků). Rovněž existuje riziko, že v případě, že Emitent, respektive některá ze společností ze Skupiny Emitenta, bude takto získané prostředky investovat nevhodným způsobem nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu investovat vůbec, budou takto nevyužitě peněžní prostředky ztrácet na svojí hodnotě.</p> <p>Riziko změny vlastnické struktury Emitenta: Ačkoli se v současné době zdá takováto změna nepravděpodobná, v budoucnu může v případě nečekaných událostí dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta či jiných společností v rámci Širší Skupiny. Tímto může dojít ke změně kontroly a úpravy strategie Emitenta, respektive celé Širší Skupiny, která může mít jiné záměry a cíle než ty dosavadní.</p> <p>Měnové riziko: Emitent a Skupina Emitenta jsou vystaveni měnovému riziku zejména v souvislosti s nájemným, které je převážně denominováno v EUR. Taktéž převážná část dluhů Skupiny Emitenta (cca 85 %) je denominována v EUR. Změna hodnoty EUR vůči CZK by měla dopad na zvýšenou, resp. sníženou hodnotu těch současných či zamýšlených investic Skupiny Emitenta, které jsou či budou činěny v EUR. Toto riziko se Emitent snaží zmírnit prostřednictvím vedení tzv. zajišťovacího účetnictví, které je však využíváno jen některými členy Skupiny Emitenta.</p> <p>Riziko soudních či jiných sporů Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta či členů Skupiny Emitenta, na kterých Emitent bude závislý, do budoucna nelze vznik takových sporů zcela vyloučit.</p> <p>Riziko změny právního a daňového prostředí: Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta či členů Skupiny Emitenta. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splacení a výši příjmů Emitenta ze splacení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na</p>
--	--	---



		<p>schopnost Emitenta řádně plnit závazky z Dluhopisů.</p>
	Riziko lokality:	<p>Ačkoli jsou jednotlivé nemovitostní projekty diverzifikovány tak, že každá nemovitost v portfoliu Emitenta, resp. Skupiny Emitenta se nachází v jiném městě, může se stát, že z nejrůznějších důvodů dojde ke snížení zájmu ze strany potenciálních nájemců, v důsledku čehož může dojít i k odpovídajícímu poklesu hodnoty dané nemovitosti či nemovitostí, s čímž úzce souvisí i potenciální ztráta výnosů z dané nemovitosti, která v krajním případě může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit jeho závazky vyplývající z Dluhopisů.</p>
	Riziko ztráty klíčových osob:	<p>Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že klíčové osoby Emitenta, respektive celé skupiny, tj. členové managementu spolupůsobilí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Emitenta, respektive celé Skupiny Emitenta, již nebudou Emitentem dále motivováni a udrženi. Toto riziko je v případě senior managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Emitenta a Širší Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích.</p>
	Riziko konkurence:	<p>Emitent a Skupina Emitenta podnikají v oblasti realitního trhu, který je vysoce konkurenčním prostředím. Proto musí vždy flexibilně reagovat na aktuální situaci na trhu a na chování konkurence.</p>
	Rizika týkající se nemovitostí členů Skupiny Emitenta a rizika realitního trhu:	<p>Mezi tato rizika patří zejména riziko neobsazenosti pronajímaných prostor, vlastněných jednotlivými projektovými společnostmi, které jsou součástí Skupiny Emitenta, dále pak riziko poškození příslušných nemovitostí a související potřeba náhlých oprav, riziko týkající se hodnoty pozemků a budov vlastněných členy Skupiny Emitenta, riziko růstu úrokových sazeb přijatých úvěrů, riziko ceny služeb nájemců, riziko přerušení nebo ukončení provozu, riziko související s vývojem tržního nájmu a poptávkou po maloobchodních prostorech, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí vlastněných členy Skupiny Emitenta, riziko spojené s nezískáním bankovního úvěru, riziko podpojištění majetku, riziko schvalovacích procesů, riziko růstu pořizovacích nákladů, riziko akvizic, riziko měnících se preferencí nájemců a spotřebitelů a nutnosti kontinuálních investic, riziko investic do nově nabytých nemovitostí, riziko lokalit, riziko technického nebo morálního zastarání vlastněných budov a změny požadovaných standardů maloobchodních prostor.</p>
	Riziko střetu zájmů:	<p>Vzhledem k tomu, že Emitent je 100 % vlastněnou dceřinou společností nedokáže vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie a že ovládající osoba či některý z členů Širší Skupiny nezačne podnikat kroky, které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Širší Skupiny jako takové spíše než ve prospěch Emitenta.</p>
	Riziko zahájení insolvenčního řízení:	<p>Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen po neurčitou dobu v dispozici</p>

		<p>se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.</p> <p>Rizika spojená s hospodářskou situací: Podnikání Emitenta a Skupiny Emitenta je do určité míry závislé na celkové makroekonomické situaci. Případná nestabilita, ať už hospodářská či politická, může negativně ovlivnit jeho hospodářské aktivity a/nebo hospodářské aktivity jeho obchodních partnerů, zejména pak klíčových nájemců. Emitent, resp. Skupina Emitenta se zaměřují na český a slovenský trh, proto jsou jejich výsledky do určité míry závislé na výkonnosti české, resp. slovenské ekonomiky.</p> <p>Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události včetně výkyvů na finančních trzích mohou nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku jednotlivých zemí, ve kterých Emitent, resp. Skupina Emitenta působí a mohou se nepříznivě projevit na hospodářských výsledcích Emitenta, resp. celé Skupiny Emitenta.</p>
<b>D.3</b>	<b>Hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy.</b>	<p>Obecná rizika spojená s Dluhopisy: Obecná rizika spojená s Dluhopisy, spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů i nést rizika spjatá s jejich držením. Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, s ohledem na to by každý potenciální investor měl pečlivě zvážit, zda je takováto investice pro něj vhodná.</p> <p>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů: Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, a tudíž v případě růstu tržní úrokové sazby dojde k poklesu ceny Dluhopisů.</p> <p>Riziko likvidity: Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry.</p> <p>Inflační riziko: Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</p> <p>Zdanění: Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy i výnosy z nich mohou podléhat zdanění, jež závisí na zemi, kde dochází k převodu Dluhopisů, v domovském státě Vlastníka Dluhopisů či na jiných okolnostech, toto riziko se může vyvíjet v čase, nemusí být vždy s dostatečnou jistotou zjizitelné a snižuje reálné výnosy z Dluhopisů.</p> <p>Změna práva: Nelze vyloučit jakoukoli změnu českého práva jakožto práva rozhodného pro Emisní podmínky Dluhopisů, nadto nabytí Dluhopisů může být podle práva některých států předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost takového nabytí.</p> <p>Riziko nespacení: Riziko plynoucí ze skutečnosti, že Dluhopisy podléhají riziku nespacení.</p> <p>Riziko nepředvídatel- Riziko plynoucí z toho, že negativní vliv nepředvídatelných</p>

		<p>ných událostí: událostí může ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů Manažer bude oprávněn dle svého výhradního uvážení krátit objednávky Dluhopisů.</p> <p>Riziko vzniku a hodnoty zajištění Existuje riziko, že Zajištění nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění. V případě realizace zástavního práva k zastaveným akciím vydaným Emitentem pak existuje riziko, že finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů nebudou plně postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem.</p> <p>Riziko spojené s Agentem pro zajištění Zajištění dluhů Emitenta vůči Vlastníkům Dluhopisů je upraveno v části první, hlavě V Zákona o dluhopisech. J&amp;T Banka (případně jiný agent pro zajištění) jako agent pro zajištění není společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým vlastníkem Dluhopisu, ale pouze vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů.</p> <p>Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni se domáhat uspokojení z realizace zajištění přímo, ale pouze prostřednictvím J&amp;T Banky (případně jiného agenta pro zajištění) za podmínek stanovených Zákonem o dluhopisech a emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agentu pro zajištění Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech agenta pro zajištění ve smyslu Zákona o dluhopisech, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení vlastníků Dluhopisů.</p> <p>Riziko selhání Agentu pro zajištění Existuje riziko, že Agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit (např. že se nebude řídit rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatého na schůzi vlastníků ohledně způsobu výkonu práv) nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytnul Emitentovi či Vlastníkům dluhopisů součinnost potřebnou pro výměnu Agentu pro zajištění.</p> <p>Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění a dalšími náklady V případě realizace zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění.</p>
--	--	--

#### **Oddíl E – Nabídka**

<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	<p>Emitent dále požádá o přijetí Dluhopisů na Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.</p> <p>Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude, po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí, poskytnut jednotlivým projektovým společnostem v rámci Skupiny Emitenta a následně použit na částečné refinancování dosavadních úvěrů v rámci Skupiny Emitenta a k financování dalších akvizic a developmentu v oblasti</p>
-------------	--	--

		<p>komerčních nemovitostí.</p> <p>Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Emitenta, vyjma případných nákupu podílů v projektových společnostech, které vlastní nemovitosti zapadající do portfolia Emitenta.</p>
<b>E.3</b>	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím J&amp;T Banky jakožto manažera („<b>Manažer</b>“) po dobu ode dne 16.1.2019 do dne 14.1.2020. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky pouze v České republice dle § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt)..</p> <p>Nabídka Dluhopisů bude činěna na tzv. „bázi nejlepší snahy“ („best efforts“). Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.</p> <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi emailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena.. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou Emise k úpisu a koupí formou veřejné nabídky investorům v České republice. Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu Dluhopisu a počtu upsaných Dluhopisů daným investorem. Investoři jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera, nejpozději do data provedení pokynu.</p> <p>Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře.</p>
<b>E.4</b>	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi/nabídce</b>	<p>Ke dni vyhotovení Prospektu není Emitentovi, s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“), a který dále působí jako administrátor a koteční agent, a s výjimkou společnosti J&amp;T IB and Capital Markets, a.s., IČ: 247 66 259, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16661, která jako aranžér zabezpečuje činnosti související s emisí, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro emisí Dluhopisů podstatný.</p>
<b>E.7</b>	<b>Odhad nákladů účtovaných investorovi</b>	<p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu, k Datu emise tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na <a href="https://www.jtbank.cz">https://www.jtbank.cz</a>, v části „Důležité informace“, pododkaz „Sazebník</p>

	<p>poplatků“.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.</p>
--	--

### 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl podrobně seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.*

*Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.*

#### 3.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a ke Skupině Emitenta:

##### (a) Kreditní riziko

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta (tj. jednotlivé projektové společnosti v rámci Skupiny Emitenta) řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů jako vnitroskupinové financování těmto projektovým společnostem v rámci Skupiny Emitenta, schopnost Emitenta řádně a včas splácet závazky vyplývající z Dluhopisů bude závislá na schopnosti Skupiny Emitenta (resp. jednotlivých projektových společností) generovat dostatečné výnosy a zabezpečit tak úhradu jejich závazků. Dále existuje riziko významného negativního trendu nebo nepředvídatelné skutečnosti, která způsobí neschopnost Emitenta nebo jiných osob ze Skupiny Emitenta splácet řádně a včas své závazky nebo neschopnost zpeněžit svá aktiva za přiměřenou cenu v přiměřeném časovém rozpětí.

Kreditní riziko spočívá zejména v případné platební neschopnosti nájemců nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Skupiny Emitenta. Ačkoli dosavadní platební morálku jednotlivých nájemců lze považovat za velmi dobrou, nelze zcela vyloučit, že tento stav se může změnit, a to zejména v návaznosti na makroekonomickou situaci. Společnosti ze Skupiny Emitenta evidují pohledávky po splatnosti v následující výši:

- Retail park Tábor s.r.o.: 100.000,- Kč ke dni 31.12.2017, přičemž z těchto pohledávek byly ve výši 95.000,- Kč uhrazeny ke dni 19.6.2018;
- Retail Park Severka Liberec s.r.o.: 14.000,- Kč ke dni 31.12.2017, přičemž tyto pohledávky byly v plné výši uhrazeny ke dni 20.6.2018;
- SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.: 263.287 EUR ke dni 29.6.2018, s tím, že drtivá většina těchto pohledávek vznikla ještě před akvizicí této společnosti; a
- Retail park Senica s.r.o.: 0 EUR ke dni 31.12.2017.

Emitent je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.

Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Emitenta a v tomto smyslu tedy neexistuje riziko kreditní závislosti Emitenta na jiných společnostech mimo Skupinu Emitenta.

##### (b) Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Tato situace může nastat zejména v případě opožděných plateb jistiny a/nebo úroků v souvislosti s úvěry poskytnutými v rámci Skupiny Emitenta. Likvidita Emitenta je závislá na likviditě jednotlivých projektových společností, které jsou součástí Skupiny Emitenta. Je namístě také zdůraznit relativně nízkou likviditu klíčových aktiv jednotlivých projektových společností, tj. příslušných pozemků a budov. Investice do nemovitostních projektů jsou obecně mnohem méně likvidní, než je tomu u jiných aktiv. Skupina Emitenta disponovala k 31.12.2017 krátkodobým majetkem v hodnotě 37.888.762,- Kč, z čehož částku ve výši 26.672.098,- Kč tvořily peníze a peněžní ekvivalenty.

(c) *Riziko Emitenta jako holdingové společnosti*

Emitent je holdingovou společností a nevykonává ani nebude vykonávat žádnou jinou podnikatelskou činnost, zdrojem příjmů Emitenta tak budou výhradně výnosy pocházející z jednotlivých projektových společností, které Emitent přímo vlastní a ovládá. Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou tedy závislé na těchto projektových společnostech a na jejich hospodářských výsledcích. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v případě nepříznivé hospodářské situace jednotlivých projektových společností schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

(d) *Riziko způsobu použití finančních prostředků získaných z emise Dluhopisů*

Emitent zamýšlí použít prostředky získané z emise Dluhopisů zejména tak, že je poskytne ostatním členům Skupiny Emitenta formou vnitropodnikového financování, a ti je následně použijí k refinancování svých dosavadních dluhů a/nebo k investicím do nových či existujících nemovitých věcí. V tuto chvíli nelze zcela přesně určit k jakým účelům a v jakém rozsahu budou tyto prostředky využity, což je dáno zejména tím, že není jisté, jaký nakonec bude objem prostředků získaných z emise Dluhopisů, ani to, kdy tyto prostředky bude mít Emitent k dispozici.

Kromě toho nelze také zcela vyloučit, že vlivem nepředvídaných vnějších okolností (např. zásadní změna na nemovitostním či finančním trhu) nedojde k nutnosti použít finanční prostředky získané z emise Dluhopisů jiným způsobem, případně, že tyto prostředky nebudou vůbec investovány. Taktéž existuje riziko, že Emitent či člen skupiny Emitenta tyto prostředky investují nevhodným způsobem a dojde ke ztrátám na jejich hodnotě.

(e) *Riziko změny vlastnické struktury Emitenta*

Emitent nemá žádné informace o tom, že by mělo dojít ke změně jeho vlastnické struktury. Vzhledem k vysoké míře osobní zainteresovanosti jednotlivých skutečných majitelů Emitenta, kteří jsou i členy jeho orgánů, se varianta změny vlastnické struktury nejeví jako příliš pravděpodobná. Přesto nelze zcela vyloučit, že v důsledku nepředvídatelných událostí může v budoucnu dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta či celé Širší Skupiny.

Lze těžko odhadovat, zda by případná změna vlastnické struktury měla spíše pozitivní či negativní vliv na Emitenta, nicméně pokud by mělo dojít k zásadnímu odchýlení od dlouhodobé strategie Emitenta a celé Širší skupiny (tj. investice do nemovitostí, zejména pak retailových parků), lze důvodně očekávat, že takováto změna by měla na Emitenta spíše negativní dopad.

(f) *Riziko střetu zájmů mezi akcionářem Emitenta a Vlastníky dluhopisů*

Emitent je 100 % vlastněnou dceřinou společností Mateřské společnosti. Emitent nemůže zcela vyloučit, že v budoucnu nedojde ke změně strategie, a že Mateřská společnost či některý ze členů Širší Skupiny nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Širší Skupiny jako takové spíše než ve prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít podstatný vliv na hospodářskou situaci Emitenta ve vztahu vůči Vlastníkům dluhopisů.

Některé z osob zastoupených v řídicích a dozorcích orgánech Emitenta rovněž zastávají funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem. V případech, kdy takové osoby jednají za Emitenta, může být jejich jednání a rozhodování o zájmech Emitenta ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedené osoby při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospějí k rozhodnutím, která by neučinily, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů

(g) *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že Insolvenční zákon zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové šikanozní návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta a/nebo na projektovou společnost ze Skupiny Emitenta, a ti poté budou omezeni po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti dostát svým závazkům z Dluhopisů.

(h) *Riziko ztráty klíčových osob*

Klíčové osoby Emitenta a jednotlivých společností v Širší Skupině, tj. členové managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Širší Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Širší Skupiny a její schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách v realitním sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat je nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Emitent aktivně podporuje a motivuje tyto klíčové osoby k nepřetržitému zvyšování kvalifikace a praktických poznatků, čímž se snaží podporovat jejich kariérní růst. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta potažmo celé Širší Skupiny, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci, co by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů. Toto riziko je v případě senior managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Emitenta a Širší Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích.

(i) *Riziko konkurence*

Skupina Emitenta podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Pro Emitenta a Skupinu Emitenta je primárním rizikem souvisejícím s konkurencí případná rostoucí míra neobsazenosti, zejména případná ztráta klíčových (tzv. Anchor) nájemců. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent, resp. Skupina Emitenta nebude schopna reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

(j) *Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů*

Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit ve vývoji hospodářského výsledku Emitenta.

(k) *Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor*

Prostory pronajímané členy Skupiny Emitenta (jednotlivými projektovými společnostmi) mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Toto může mít dopad na příjmy pronajímatele, a tedy na výslednou finanční situaci příslušného člena Skupiny Emitenta, která se odpovídajícím způsobem promítne i do finanční situace Emitenta. Toto riziko je zásadní a může sekundárně aktivovat další rizika. Absence pronájmů může mít v krajním případě za následek zastavení projektu v developerské fázi nebo významný pokles hodnoty již dokončeného projektu. Toto riziko lze hodnotit u komerčních projektů na základě celkové situace na konkrétním trhu a obsazenosti projektu (s ohledem na fázi, ve které se projekt nachází). Níže jsou uvedeny informace o obsazenosti jednotlivých projektů (budov), které jsou prostřednictvím jednotlivých projektových společností ze Skupiny Emitenta, k datu 1. května 2018. V roce 2018 nekončí žádná nájemní smlouva, která by představovala více než 5% z pronajmutelných ploch portfolia Skupiny Emitenta, vyjma projektu „Severka Liberec“, přičemž detaily jsou k dispozici níže.

**OC Saratov**

Vlastník nemovitosti: SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.

Typ nemovitosti: Obchodní centrum



Lokalita: Bratislava, Slovenská republika  
Pronajateľná plocha: 7.784 m<sup>2</sup>  
Stav nemovitosti: Po celkovej rekonstrukcii (2014), v roku 2016 došlo k rozšíreniu. Bez zásadných technických či stavebných vad.  
Pronajato: 99 % priestor  
Kľúčoví nájemci: Billa, Kik, Pepco, DM Drogerie, Slovenská Sporiteľňa  
Poznámky: V roku 2018 neuplyne žiadna významná nájomná zmlouva, v roku 2019 uplyne nájomná zmlouva so Slovenskou Sporiteľňou – očakáva sa však, že dojde k jej predĺženiu

#### **Retail Park Senica**

Vlastník nemovitosti: Retail Park Senica, s.r.o.  
Typ nemovitosti: Retail Park  
Lokalita: Senica, Slovenská republika  
Pronajateľná plocha: 1.992 m<sup>2</sup>  
Stav nemovitosti: Nové postavené v roku 2017. Bez zásadných technických či stavebných vad.  
Pronajato: 100 % priestor  
Kľúčoví nájemci: CCC, Okay, TEDi, Super Zoo, Orion  
Poznámky: V rokoch 2018 ani 2019 neuplyne žiadna významná nájomná zmlouva

#### **Retail Park Severka Liberec**

Vlastník nemovitosti: Retail Park Severka Liberec, s.r.o.  
Typ nemovitosti: Retail Park  
Lokalita: Liberec, Česká republika  
Pronajateľná plocha: 11.362 m<sup>2</sup>  
Stav nemovitosti: Postavené v roku 2008. Bez zásadných technických či stavebných vad.  
Pronajato: 90 % priestor  
Kľúčoví nájemci: Mountfield, Sportisimo, Jysk, Koberce Breno, Planeo Elektro, Super Zoo  
Poznámky: V roku 2018 uplynú nájomné zmlouvy s nájemcami Sportisimo (1.693 m<sup>2</sup>), Koberce Breno (1.196 m<sup>2</sup>), Okay (1.100 m<sup>2</sup>) a Cyklo Point (353 m<sup>2</sup>). Vyjma nájemcu Sportisimo sa očakáva, že dojde k predĺženiu nájomných zmlôv za rovnakých či výhodnejších podmienok. V roku 2019 neuplyne žiadna významná nájomná zmlouva.

#### **Retail Park Tábor**

Vlastník nemovitosti: Retail Park Tábor, s.r.o.  
Typ nemovitosti: Retail Park  
Lokalita: Tábor, Česká republika  
Pronajateľná plocha: 9.624 m<sup>2</sup>  
Stav nemovitosti: Postavené v roku 2005. Bez zásadných technických či stavebných vad.  
Pronajato: 100 % priestor  
Kľúčoví nájemci: Ahold, Asko, Sportisimo, Planeo Elektro

Poznámky:

V letech 2018 ani 2019 neuplyne žádná významná nájemní smlouva

(l) *Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic*

Emitent prostřednictvím jednotlivých projektových společností provozuje nemovitosti, které jsou svým zaměřením určeny k provozování maloobchodního prodeje. Měníci se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných nemovitostí a mohou také vyvolat nutnost nákladných investic do těchto nemovitostí za účelem zvýšení jejich atraktivitu pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaty s pronajatostí nemovitostí a s výší nájemného.

(m) *Riziko poškození nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Emitenta a související potřeba náhlých oprav*

V případě, že budou nemovitosti vlastněné členy Skupiny Emitenta výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že člen Skupiny Emitenta nebude řádně udržovat tyto nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Případné poškození nemovitostí s sebou nese také nemalé náklady na jejich následnou opravu, které by se následně negativně promítly do hospodářské situace Emitenta. Toto riziko je částečně sníženo pojištěním, které mají jednotliví členové Skupiny Emitenta pro tyto případy sjednáno.

(n) *Riziko možného poklesu hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Emitenta*

Hodnota pozemků a budov vlastněných členy Skupiny Emitenta se může měnit v čase v závislosti na lokalitě, technickém stavu a standardu nemovitostí, výši nájemného, jejich obsazenosti a celkové poptávce na trhu komerčních nemovitostí a preferencích a poptávce spotřebitelů. Negativní změna v těchto faktorech nebo jejich zhoršení oproti konkurenčním nemovitostem může mít za následek snížení jejich hodnoty. Případné ocenění nemovitostí vlastněných členy Skupiny Emitenta nemusí odrážet jejich tržní hodnotu a nelze vyloučit, že toto může mít dopad na výsledky hospodaření Emitenta.

(o) *Riziko lokality*

Ačkoli jsou jednotlivé nemovitosti z hlediska lokality diverzifikovány, neboť každý realitní projekt se nachází v jiném městě, může v případě jednotlivých projektů dojít k tomu, že příslušná lokalita se stane pro spotřebitele a/nebo nájemce neatraktivní, a že v dané lokalitě dojde k výraznému poklesu poptávky po komerčních nemovitostech, což by mohlo vyústit ke značnému snížení nájemného. Tato skutečnost by měla značný dopad na hospodářskou situaci Emitenta.

(p) *Měnové riziko*

Emitent a Skupina Emitenta jsou vystaveni měnovému riziku převážně v souvislosti s nájemným, které je z větší části denominováno v měně Euro. Konkrétně je v měně Euro denominováno nájemné ze 100 % ve všech nemovitostech, vyjma nemovitostí ve vlastnictví společnosti Retail Park Severka Liberec s.r.o., kde je nájemné ze 40 % denominováno v českých korunách.

Převážná část (cca 85 %) dluhů členů Skupiny Emitenta je denominována v EUR, konkrétní výše a další specifikace jednotlivých dluhů a jejich denominace je uvedena v části 9.3 tohoto Prospektu.

Měnové riziko se projeví zejména v případě posílení CZK vůči EUR, neboť v takovém případě dojde k poklesu hodnoty příjmů Skupiny Emitenta, které jsou převážně denominovány v EUR.

Změna hodnoty EUR vůči CZK by také měla dopad na zvýšenou, resp. sníženou hodnotu těch současných či zamýšlených investic Skupiny Emitenta, které jsou či budou činěny v EUR (tzn. hodnota jednotlivých nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Emitenta může být v čase ovlivněna změnou hodnoty EUR vůči CZK).

Toto riziko se Emitent snaží zmírnit prostřednictvím vedení tzv. zajišťovacího účetnictví, tento typ účetnictví však vedou jen vybraní členové Skupiny Emitenta, konkrétně Retail Park Tábor s.r.o. a Retail Park Severka Liberec s.r.o.

(q) *Cenové riziko*

Emitent a Skupina Emitenta podnikají v oblasti pronájmu nemovitostí, přičemž jeho hospodářské výsledky a hospodářské výsledky celé Skupiny Emitenta jsou závislé na výši nájemného. Pokud by byl Emitent, respektive jednotlivé projektové společnosti nuceny snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke

snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta.

(r) Riziko soudních a jiných sporů

Ačkoli k datu vydání tohoto Prospektu není Emitent ani jiný člen Skupiny Emitenta účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení a není si vědom, že by nějaké takové řízení hrozilo, nelze zcela vyloučit, že v budoucnosti se může stát účastníkem takového řízení, které by ve svém důsledku mohlo mít negativní vliv na jeho hospodářskou situaci.

### 3.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů jsou rizikové a jejich nákup je vhodný pouze Kontakt - Pro investory s takovými znalostmi a zkušenostmi v oblasti finančních trhů a investování, které jim umožní vyhodnotit rizika a výhody investování do Dluhopisů. Před investičním rozhodnutím by potenciální kupec s ohledem na svoji vlastní finanční situaci a investiční cíle měl pečlivě zvážit veškeré informace uvedené v tomto Prospektu s důrazem na rizika a omezení uvedená níže. Rizika a omezení spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

(a) *Obecná rizika spojená s Dluhopisy*

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost investice do Dluhopisů. Každý investor by měl především:

- a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu, nebo v jakémkoliv jeho dodatku či doplnění, přímo nebo odkazem;
- b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu do svých investic a/nebo na své celkové investiční portfolio;
- c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika;
- f) investor by měl být schopen vyhodnotit investici do Dluhopisů v rámci dopadů na své celkové investiční portfolio.

(b) *Rizika plynoucí z povahy Dluhopisů jako komplexního finančního nástroje*

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Investor tak nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

(c) *Riziko úrokové sazby z Dluhopisů*

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou

se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(d) *Riziko likvidity*

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. 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 dlouhodobě fungovat. 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. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(e) *Poplatky*

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě a prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

(f) *Riziko zdanění*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem 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. V tomto ohledu by potenciální investoři měli kromě rizik uvedených v této kapitole rovněž zvážit informace obsažené v kapitole „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu a případně další informace o zdanění obsažené v Emisních podmínkách. Potenciální investoři by se nicméně neměli při získání, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu nebo v Emisních podmínkách, ale měli by se poradit ohledně jejich individuálního zdanění s daňovými poradci. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Vlastník dluhopisů přebírá zodpovědnost za veškeré daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoli platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní či regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky či poplatky. Emitent nebude Vlastníky dluhopisů kompenzovat za daně, poplatky a další náklady, které Vlastníkům dluhopisů vzniknou v souvislosti s peněžními toky z Dluhopisů.

(g) *Inflační riziko*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(h) *Změna práva*

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně dopadů jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu na finanční situaci Emitenta a tudíž na jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy.

(i) *Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať již podle jurisdikce jeho založení

nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta či Manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

(j) *Riziko předčasného splacení*

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

(k) *Riziko nesplacení*

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová.

(l) *Riziko refinancování*

Skupina Emitenta čelí i riziku, že stávající či budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno či refinancováno. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Skupina Emitenta nebude schopna refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebo Skupina Emitenta nebyli schopni refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, mohla by být Skupina Emitenta nucena prodávat svá aktiva za nevýhodných podmínek případně snížit nebo pozastavit činnost, což by se nepříznivě projevilo na hospodářské situaci Emitenta.

(m) *Riziko nepředvídatelné události*

Nepředvídatelná událost (např. přírodní katastrofa či teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem, případně jeho dceřinými společnostmi, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

(n) *Riziko zkrácení objednávky dluhopisů*

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Manažer bude oprávněn objednávky Dluhopisů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(o) *Riziko vzniku a hodnoty zajištění*

Emitent zajistí zřízení zástavního práva prvního v pořadí k veškerým akciím vydaným Emitentem nejpozději k Datu Emise a předá řádně rubropisované akcie Agentovi pro zajištění či třetí osobě do úschovy. Nelze však zcela vyloučit, že v důsledku chyby Zajištění řádně nevznikne, případně, že Emitent v budoucnu vydá další akcie a svou povinnost zastavit nově vydané akcie nesplní. V těchto případech již nebudou Dluhopisy představovat zajištěný instrument, následkem čehož může dojít ke zvýšení rizika, že investoři neobdrží při porušení povinností Emitenta veškeré platby související s Dluhopisy.

Hodnota části Zajištění, tj. akcií vydaných Emitentem je z velké míry závislá na úspěšnosti jednotlivých nemovitostních projektů ve vlastnictví Skupiny Emitenta. Hodnota zajištění tak může v důsledku různých faktorů v čase kolísat a může být v okamžiku realizace Zajištění nižší, než bude objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok).

Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agentu pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění ve výši 3 % z výtěžku realizace Zajištění. Existuje tedy riziko, že v případě realizace Zajištění nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům dluhopisů plně postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že akcie vydané Emitentem, které slouží jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý, všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

(p) *Riziko spojené s Agentem pro zajištění*

Zajištění Dluhopisů ve prospěch Agenta pro zajištění je způsob zajištění dluhopisů, který je upraven částí první, hlavně V Zákona o Dluhopisech. Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze na jméno Agenta pro zajištění, který vykonává za Vlastníky dluhopisů veškerá práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění ve smyslu § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění není v daném případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisu, ale vykonává za Vlastníky dluhopisů veškerá práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění. Veškerou zajišťovací dokumentaci uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem.

Vlastníci dluhopisů nejsou podle Emisních podmínek oprávněni se samostatně přímo domáhat uspokojení z realizace Zajištění, ale pouze prostřednictvím Agenta pro zajištění za podmínek stanovených Zákonom o dluhopisech a Emisními podmínkami. Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agenta pro zajištění, ať již z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů či Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agenta pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů.

(q) *Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agenta pro zajištění*

Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agenta pro zajištění, jakožto správce zajištění podle Zákona o dluhopisech, ani s interpretací některých ustanovení obsažených v Emisních podmínkách, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Vlastníků dluhopisů, kteří nejsou v postavení zajištěného věřitele, Zajištění či jeho realizaci. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho výkonu. Nelze vyloučit ani budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění.

(r) *Riziko selhání Agenta pro zajištění*

Přestože Emitent předpokládá, že s Agentem pro zajištění bude uzavřena smlouva, kterou bude Agent pro zajištění vázán řádně hájit zájmy Vlastníků dluhopisů, pokud jde o zajištění pohledávek z Dluhopisů, existuje riziko, že Agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit (např. že se nebude řídit rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatého na schůzi vlastníků ohledně způsobu výkonu práv) nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytnul Emitentovi či Vlastníkům dluhopisů součinnost potřebnou pro výměnu Agenta pro zajištění, což může způsobit poškození práv Vlastníků dluhopisů. Nelze vyloučit, že za určitých okolností může být současný Agent pro zajištění vystaven riziku insolvenčního či jiného řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností jako Agenta pro zajištění.

(s) *Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění a dalšími náklady*

V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 3 % z částky získané z realizace Zajištění (po odečtení nákladů na vymožení částky). V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesnou výši není možné k Datu prospektu specifikovat, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu. Agent pro zajištění má také právo požadovat po Vlastnících zálohu a odškodnění za jakýkoli výdaj, újmu nebo dluh, který mu vzniknul (jinak než hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění), když jednal jako Agent pro zajištění v rámci výkonu jeho oprávnění, což může dále snižovat výtěžek z realizace Zajištění.

V případě realizace Zajištění v rámci insolvenčního řízení (pokud nebudou materializována rizika uvedená shora), platí k Datu prospektu, že Vlastníci dluhopisů budou mít právo na výtěžek ze zpeněžení Zajištění v omezeném rozsahu.

### 3.3 Rizikové faktory vztahující se k České republice a Slovenské republice

(a) *Politické, ekonomické, právní a sociální faktory*

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta a Skupiny Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je

možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi a Skupině Emitenta mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta a Skupiny Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice a Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

(b) *Rizika spojená s výkonností české a slovenské ekonomiky*

Vzhledem k zaměření Emitenta a Skupiny Emitenta výhradně na český a slovenský trh, je růst zisku Emitenta do značné míry spojen s výkonností ekonomik obou uvedených zemí. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české či slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České republice a Slovenské republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomik obou uvedených zemí a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta a Skupiny Emitenta nebo na jejich schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

(c) *Rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny*

Hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci.

(d) *Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých a slovenských daňových předpisů*

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého, slovenského a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou a slovenskou společnost, včetně Emitenta a členů Skupiny Emitenta určité daňové riziko.

#### 4. ODPOVĚDNÉ OSOBY

##### 4.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

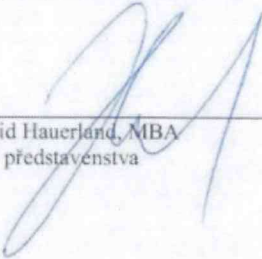
Osobou odpovědnou za správné vyhotovení prospektu je Emitent, tj. společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s., se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 045 64 111, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110, která je zastoupena panem Davidem Hauerlandem, členem představenstva.

##### 4.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Prospektu v souladu se skutečností, a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení Prospektu, v Praze

**FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

  
\_\_\_\_\_  
David Hauerland, MBA  
člen představenstva



## **5. AUDITOŘI**

### **5.1 Auditori Emitenta**

Účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31.12.2016 a 31.12.2017 sestavené v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU ověřila společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, IČ: 496 17 187, která je vedena v seznamu auditorů a auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem auditorského oprávnění č. 079. Ověření účetních závěrek proběhlo v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů. Výrok auditora k výše uvedeným účetním závěrkám byl v obou případech „bez výhrad“.

### **5.2 Nezávislost Auditorů**

Auditor Emitenta, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi a/nebo Širší Skupině. Pro účely tohoto prohlášení Emitent zvážil, mimo jiné, následující skutečnosti ve vztahu k uvedenému auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern nebo jakýchkoli opcí opravňujících k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztahy auditora k finančním zprostředkovatelům zúčastněným na nabídce Dluhopisů.

## 6. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 6.1 Obecné informace o nabídce

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000,- Kč (tři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci této Emise. Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů (a rovněž pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP jak je uvedeno níže) Emitent vyhotovil a uveřejnil tento Prospekt.

Emitent pověřil společnost **J & T BANKA, a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731, činnostmi spojenými s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů (dále jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Kopie Smlouvy s administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován níže).

### 6.2 Umístění a upsání Dluhopisů

Emitent pověřil společnost **J & T BANKA, a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731, činnostmi spojenými se zabezpečením umístění dluhopisů (dále jen „**Manažer**“). Vztah mezi Emitentem a Manažerem je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s Manažerem**“). Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat. Odměna Manažera za zabezpečení umístění Dluhopisů činí 2,1 % z upsaného oběmu Emise.

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky pouze v České republice dle § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt).

Nabídka Dluhopisů bude činěna na tzv. „bázi nejlepší snahy“ („best efforts“). Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem poběží ode dne 16.1.2019 do dne 14.1.2020.

Emitent nehodlá žádné osobě poskytnout v souvislosti s nabídkou Dluhopisů jakékoli předkupní právo nebo jiné zvláštní upisovací právo; obchodování s upisovacími právy se tedy neuplatní.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) kdykoliv po Datu emise až do dne 14.1.2020. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [https:// www.fidurock.com](https://www.fidurock.com) v sekci „*Kontakt - Pro investory*“ a na webových stránkách Manažera, [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení..

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu. Při veřejné nabídce činěné Emitentem prostřednictvím Manažera bude emisní kurz pravidelně uveřejňován na webových stránkách Manažera v sekci „*Informační povinnosti – emise cenných papírů*“.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů a poplatky za vedení účtu cenných papírů, a to podle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v části „*Důležité informace*“, pododkaz „*Sazebník poplatků*“. Poplatky spojené s

nabytím Dluhopisů činí Datu prospektu 0,15 % z objemu transakce (tj. emisní nebo kupní ceny), minimálně však 2.000 Kč.

Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným investorem. Investoři jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera, nejpozději do data provedení pokynu. Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není investor Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

V souvislosti s podáním pokynu a vypořádáním úpisu Dluhopisů mohou být investoři vyzváni Manažerem k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o: (i) prokázání se platným dokladem totožnosti, (ii) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, (iii) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „**AML prohlášení**“), (iv) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „**FATCA**“), (v) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „**GATCA**“).

### 6.3 Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou kótovány, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho 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.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoliv materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se Dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoliv jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděna v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Osoby, jimž se dostane tento Prospekt do rukou, jsou povinny se seznámit se všemi shora uvedenými omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Emitent nabádá nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

#### 6.4 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Činnosti kotečnického agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh BCPP bude pro Emitenta vykonávat společnost **J & T BANKA, a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ: 471 15 378 (Manažer, v této roli dále jen „**Koteční agent**“). Emitent prostřednictvím Kotečnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 30.1.2019.

K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 50.000 Kč a 10.000 Kč roční poplatek z obchodování. Pokud se investor rozhodne nabýt Dluhopisy na Regulovaném trhu BCPP, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena BCPP a v závislosti na velikosti pokynu.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent nemůže vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

#### 6.5 Rating Emitenta a Emise

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani Emise nebylo provedeno. Emitent ani Emise tudíž nemají samostatný rating.

#### 6.6 Souhlas s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů, budou uvedeny na webových stránkách Emitenta [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com) v sekci „*Kontakt - Pro investory*“.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období od 16.1.2019 do 14.1.2020. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice. **V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

K datu tohoto Prospektu Emitent udělil souhlas s použitím prospektu při nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů pouze Manažerovi. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com) v sekci „*Kontakt - Pro investory*“.

## 7. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané společností FIDUROCK Nemovitosti a.s., se sídlem na adrese Nekázanka 883/8, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, IČ: 045 64 111, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos, splatné v roce 2024 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 17.12.2018. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003520850. Zkrácený název emise Dluhopisu je FIDUR.NMV. 5,60/24.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/005112/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00091/CNB/572 ze dne 14.1.2019, které nabylo právní moci dne 15.1.2019, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <http://www.fidurock.com/> (v sekci „*Kontakt - Pro investory*“).

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 30.1.2019.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat **J & T BANKA, a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČ: 471 15 378 (dále též jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

### 7.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 7.1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %. Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých).

#### 7.1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

#### 7.1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

#### 7.1.4 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Prospektu a Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován.

Dokud nebudou Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

### 7.1.5 Převod dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, 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.

### 7.1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

### 7.1.7 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta dne 17.12.2018. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

### 7.1.8 Rovné postavení a povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejně a dále se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

## 7.2 DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH

### 7.2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 30.1.2019 (dále jen „Datum emise“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise. Lhůta pro upisování začíná 16.1.2019 a končí dnem 14.1.2020 (dále jen „Lhůta pro upisování Dluhopisů“), přičemž úpis Dluhopisů proběhne formou veřejné nabídky.

### 7.2.2 Emisní kurz a předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

. Aktuální výše emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Emitent nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydávat emisí Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování dluhopisů. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com), v sekci „*Kontakt - Pro investory*“ a na webových stránkách Manažera, [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení.

### 7.2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Služby spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude zajišťovat **J & T BANKA, a.s. („Manažer“)**, společnost založená a existující podle práva České republiky, IČ: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731, a to na základě smlouvy o zajištění umístění Dluhopisů ze dne 3.1.2019. Způsob a místo upisování Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole „Upisování a prodej“, podkapitole „Umístění a upsání Dluhopisů“ Prospektu.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh BCPP budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry. Obchody s Dluhopisy budou vypořádávány v českých korunách a vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

Manažer je oprávněn 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 může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

### **7.3 STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ**

#### **7.3.1 Status dluhů**

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním, jak je definováno níže, 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 srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

#### **7.3.2 Zajištění dluhů**

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajištěny zástavním právem prvního v pořadí k veškerým akciím Emitenta, vlastněným Mateřskou společností, na jméno Agentu pro zajištění (jak je tento definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Zástavní právo k akciím Emitenta**“ či „**Zajištění**“).

Príslušná smlouva, na jejímž základě se zřizuje Zástavní právo k akciím emitenta (dále jen „**Zajišťovací smlouva**“), budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Emitent se zavazuje, že zajistí, aby Mateřská společnost či jakákoli jiná osoba, která bude vlastníkem Zajištění, souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

#### **7.3.3 Agent pro zajištění**

Agentem pro zajištění je **J & T BANKA, a.s. („Manažer“)**, společnost založená a existující podle práva České republiky, IČ: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

Emitent se rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplnění dluhu Emitenta. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že na činnost Agentu pro zajištění se nepoužije § 1868 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) (ani související ustanovení, zejm. § 1126 a násl. občanského zákoníku). Agent pro zajištění vykonává svoji činnost v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech (Agent pro zajištění není v tomto případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta).

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“), která je obsažena ve Smlouvě s Administrátorem. Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění (respektive Smlouvy s Administrátorem) je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, účinků insolvenčního řízení,

apod.), v případě podstatného porušení povinností při výkonu funkce Agent pro zajištění ze strany Agent pro zajištění či v případě, kdy Vlastníci dluhopisů rozhodnou na schůzi o ukončení činnosti Agent pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agent pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním funkci Agent pro zajištění vykonávat. Tato změna se však nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agent pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agent pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 7.14.

Veškeré Zajištění je zřízeno na jméno Agent pro zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník Dluhopisu Agent pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana Zajišťovací smlouvy (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a ve prospěch příslušného Vlastníka Dluhopisu vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze Zajišťovací smlouvy.

V souladu s příslušným rozhodnutím Schůze vlastníků je Agent pro zajištění oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, případně přistoupit k výkonu Zajištění.

#### **7.3.4 Zřízení Zajištění**

Zástavní právo k veškerým akciím vydaným Emitentem vznikne uzavřením zástavní smlouvy a zástavním rubopisem příslušných akcií. Emitent je povinen zřídit a/nebo zajistit zřízení Zajištění nejpozději dva (2) pracovní dny přede dnem Data Emise.

O zřízení Zajištění bez zbytečného odkladu Emitent informuje Agent pro zajištění a poskytne mu veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako její strana).

Emitent bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů a zavazuje se učinit vše, co bude Agent pro zajištění pro účely řádného udržování Zajištění v plném rozsahu požadovat. Emitent zejména zajistí, aby nebyla ohrožena platnost či účinnost Zajištění a v případě potřeby podnikne aktivní kroky k soudní či jiné ochraně platnosti či účinnosti Zajištění.

#### **7.3.5 Dokumentace týkající se Zajištění a Agent pro zajištění**

Vlastníkům dluhopisů budou k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 7.11.1 těchto Emisních podmínek) kopie:

- a) Zajišťovací smlouva, a
- b) Smlouvy s Agentem pro zajištění, která je v případě J & T Banky součástí Smlouvy s Administrátorem, přičemž ujednání týkající se odměny Agent pro Zajištění nebude zveřejněno.

(společně dále též jako „Zajišťovací dokumentace“)

Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se s těmito smlouvami seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agent pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, způsob případného zpeněžení Zajištění a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas. Úpisem či koupí Dluhopisů každý Vlastník dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zajišťovací smlouvou a Smlouvou s Agentem pro zajištění a že s těmito podmínkami souhlasí.

#### **7.3.6 Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo neplatnosti či neúčinnosti Zajištění**

Pokud dojde částečně či zcela k zániku zřízeného Zajištění nebo vyjde-li najevo, že Zajištění nevzniklo platně či účinně, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

#### **7.3.7 Práva a povinnosti Agent pro zajištění**



Agent pro zajištění se zavazuje vykonávat svou funkci s odbornou péčí, zejména že bude jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Jakékoliv pokyny schválené rozhodnutím Schůze budou ve vztahu k realizaci Zajištění závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů a žádný Vlastník dluhopisu nebude mít žádná práva vůči Emitentovi či Agentovi pro zajištění vzniklá v důsledku toho, že s daným rozhodnutím Schůze takový Vlastník dluhopisu nesouhlasí.

Agent pro zajištění je vázán rozhodnutím Schůze ohledně výkonu práv z této emise Dluhopisů ve vztahu k Zajištění, Agent pro Zajištění však nebude vázán rozhodnutím Schůze, pokud by takové rozhodnutí bylo v rozporu s právními předpisy. V takovém případě bude Agent pro Zajištění oprávněn (nikoliv však povinen) postupovat na základě svého vlastního uvážení v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů a v souladu s Emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech.

Agent pro zajištění je dále povinen zúčastnit se Schůze svolané za účelem ukončení jeho činnosti či za účelem projednání požadavku na změnu v osobě agenta zajištění svolané na požadavek Vlastníků dluhopisů. V případě, že Schůzi, která má být svolána za účelem uvedeným v předchozí větě nesvolá Emitent, je Agent pro zajištění povinen takovou Schůzi svolat namísto něj, v takovém případě je však Emitent v souladu se Smlouvou s Agentem pro zajištění povinen Agentovi pro zajištění uhradit relevantní náklady na svolání Schůze.

Agent pro zajištění není povinen:

- a) postupovat při uplatňování svých práv podle pokynů jednotlivých Vlastníků dluhopisů;
- b) prověřovat či kontrolovat právní titul jakékoliv osoby k majetku, který je předmětem Zajištění;
- c) mít u sebe Zajišťovací smlouvu nebo jiné dokumenty v souvislosti s majetkem, ke kterému se zřizuje Zajištění s tím, že Agent pro zajištění je oprávněn složit takové dokumenty do úschovy bance poskytující takové služby, notáři či advokátovi; a
- d) prověřovat ani sledovat, zda došlo k porušení povinností Emitenta z Dluhopisů nebo z těchto Emisních podmínek;
- e) přezkoumávat vhodnost, přesnost ani úplnost jakéhokoli tvrzení či informace, které obdržel v souvislosti se Zajištěním; a
- f) činit jakékoliv další jednání či úkony v souvislosti se Zajištěním či Dluhopisy, včetně zjišťování jakýchkoliv skutkových okolností.

Agent pro zajištění je oprávněn (na základě svého vlastního uvážení):

- a) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta;
- b) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů (resp. Oprávněných osob) další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním;
- c) spolehnout se na (i) obsah jakéhokoli dokumentu, o kterém se domnívá, že je pravý a pravdivý a že byl podepsán oprávněnou osobou a (ii) tvrzení určité osoby, o které se může domnívat, že jej tato osoba učinila po ověření relevantních skutečností nebo že tyto skutečnosti mohla znát;
- d) využít služeb odborného poradce jimi vybraného, uhradit mu odměnu za poskytnutí příslušných služeb a spolehnout se na jeho poradu; a
- e) při plnění svých závazků použít třetí osoby a činit jakékoliv právní jednání či jiné kroky prostřednictvím svých zaměstnanců, zástupců či pověřenců.

### **7.3.8 Odpovědnost Agenta pro zajištění**

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se zajištěním, včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zajištění, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajišťovacími smlouvami či Zajištěním ani (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agenta pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agenta pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění.

### **7.3.9 Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění**

Agent pro zajištění je oprávněn (za níže uvedených podmínek) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním a požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění, a to i v rámci jakéhokoli soudního, exekučního,

správného, rozhodčího, insolvenčního či jiného řízení. Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli pohledávky vůči Emitentovi z Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění) pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění a v rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Vlastníci dluhopisů tedy nebudou moci přímo vykonávat žádná práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné samostatné oprávnění, právo nebo opravný prostředek ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění. Každý poskytovatel Zajištění se podle Zajišťovací dokumentace výslovně vzdá svého případného práva požadovat, aby se Vlastník dluhopisů připojil k Agentovi pro zajištění při vymáhání práv ze Zajištění.

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, rozhoduje Schůze. Emitent je povinen svolat bez zbytečného odkladu Schůzi, nebudou-li jakékoliv dluhy z Dluhopisů splněny řádně a včas. Nesplní-li tuto povinnost Emitent, je oprávněn svolat Schůzi Agent pro zajištění. Rozhodne-li Schůze o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění výkonem Zajištění zároveň určí i způsob výkonu Zajištění a postup Agentu pro zajištění při tomto výkonu. Schůze je povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu Zajištění respektovat právní předpisy a práva a povinnosti sjednané v Zajišťovací smlouvě a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li Schůze tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen Zajištění vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování práv ze Zajištění.

Vlastníci dluhopisů nesmí uskutečnit žádné kroky k výkonu jejich práv vyplývajících z Dluhopisů, ledaže Agent pro zajištění nevyvíjí nárok v přiměřené lhůtě poté, co se jejich nárok vyplývající z Dluhopisů stal splatným nebo v případě, že by je o to požádal Agent pro zajištění. Každý Vlastník dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem Zajištění. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

### **7.3.10 Právo Agentu pro zajištění na zálohu, součinnost a odškodnění**

Před započatím realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn požadovat po Vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další součinnost či ujištění nezbytné pro řádný výkon jeho služeb při realizaci Zajištění. Každý Vlastník dluhopisů, v poměru v jakém dluhy z Dluhopisů vůči němu odpovídají souhrnu dluhů z Dluhopisů vůči všem Vlastníkům dluhopisů, nebo, pokud jsou dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů splaceny, bezprostředně před jejich splacením, odškodní Agentu pro zajištění do 3 (tří) Pracovních dnů od výzvy Agentu pro zajištění, za jakýkoli výdaj, újmu nebo dluh, který mu vzniknul (jinak než hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění), když jednal jako Agent pro zajištění v rámci výkonu jeho oprávnění udělených mu na základě Emisních podmínek nebo Zajišťovací dokumentace (ledaže byl příslušný Agent pro zajištění odškodněn Emitentem, poskytovatelem Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace nebo Emisních podmínek, a to včetně úhrady výdaje, újmy nebo dluhu prostřednictvím použití výtěžku postupem dle článku 7.3.12 těchto Emisních podmínek vzniklého v souvislosti s výkonem Zajištění).

### **7.3.11 Informační povinnost Agentu pro zajištění**

V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora, je-li Agentem pro zajištění osoba odlišná od Administrátora) postupem podle článku 7.14 Vlastníky dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním.

### **7.3.12 Použití výtěžku**

Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem Zajištění, svých pohledávek za Emitentem vzniklých v souvislosti s výkonem jeho funkce a zvláštní odměny ve výši 3 % z výtěžku výkonu Zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Emitentovi. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku

výkonu Zajištění poměrně (tak, aby na každý Dluhopis připadala stejná část výtěžku po snížení podle předchozího odstavce).

Pokud Agent pro zajištění vrátí nebo zaplatí Emitentovi nebo jinému poskytovateli Zajištění jakékoliv plnění z důvodu výkonu Zajištění (ať již v důsledku neúčinnosti zřízení Zajištění v rámci insolvenčního řízení poskytovatele Zajištění nebo jinak), bude každý Vlastník dluhopisů povinen vrátit příslušnou část výtěžku z výkonu Zajištění Agentovi pro zajištění, a to bez zbytečného odkladu po obdržení příslušné žádosti Agentu pro zajištění; tato povinnost Vlastníka dluhopisů není časově omezena.

### 7.3.13 Změna Smlouvy s Agentem pro zajištění

Emitent a Agent pro zajištění se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s Agentem pro zajištění, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou, a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení Smlouvy s Agentem pro zajištění, které podle rozumného názoru Emitenta a Agentu pro zajištění nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

## 7.4 POVINNOSTI EMITENTA

### 7.4.1 Zadlužení

Emitent se zavazuje zajistit, že hodnota Ukazatele LTV (jak je definován níže) až do úplného splacení Dluhopisů nepřekročí hodnotu uvedenou níže ve sloupci pod příslušným kalendářním rokem. Splnění této povinnosti musí potvrdit auditor, oznámení o splnění či nesplnění této povinnosti Emitent uveřejní na svých internetových stránkách [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com) v sekci „Kontakt - Pro investory“ nejpozději do 30.4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za nějž je splnění či nesplnění hodnoceno.

Kalendářní rok	2019	2020	2021	2022 a následující
Hodnota Ukazatele LTV	75,0 %	75,0 %	70,0 %	67,5 %

„Ukazatel LTV“ znamená poměr: (i) celkové výše Zadlužení (konsolidovaného); k (ii) součtu (a) Hodnoty nemovitostí a (b) Peněžních prostředků.

„Zadlužení“ znamená veškeré konsolidované úročené závazky Skupiny Emitenta vyjma těch, které jsou podřízeny Dluhopisům. Do zadlužení se započítává také jakékoli ručení poskytnuté členy Skupiny Emitenta třetím osobám, a to v plném rozsahu až do maximální výše takto poskytnutého ručení, vyjma ručení za závazky, které jsou zahrnuty v zadlužení.

„Hodnota nemovitostí“ znamená součet hodnot všech nemovitých věcí ve vlastnictví všech členů Skupiny Emitenta, přičemž tato hodnota bude stanovena na základě posudku vypracovaného znalcem – společností JONES LANG LASALLE, s.r.o., IČ: 247 89 704, případně jiným znalcem schváleným Manažerem, ne staršího než 4 (slovy: čtyři) měsíce. Pro ocenění nemovitostí, na kterých má být realizován developerský projekt, pro který bylo vydáno alespoň územní rozhodnutí ohledně výstavby, bude použita reziduální metoda, pro ostatní developerské projekty bude použita metoda nákladová. Posudek bude k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta vždy v běžné pracovní době mezi 09:00 a 16:00.

„Peněžní prostředky“ znamená výši peněžních prostředků vykázanou v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Emitenta sestavené dle mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění přijatém EU na straně aktiv.

V případě porušení této povinnosti má Emitent možnost nejpozději do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) pracovních dnů ode dne, kdy se o porušení povinnosti dozví, zajistit, aby byl navýšen základní kapitál Emitenta či člena Skupiny Emitenta, případně aby došlo k poskytnutí podřízeného dluhu tak, aby bylo porušení této povinnosti zhojeno. Zhojení porušení povinnosti dle tohoto odstavce může být provedeno i opakovaně, musí však být potvrzeno auditorem

### 7.4.2 Ukazatel krytí dluhové služby

Emitent se zavazuje zajistit, že celkový výnos z nájemného ponížení o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti vyplývající z řádné či mezitímní konsolidované účetní závěrky sestavené dle mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění přijatém EU, zpracované vždy k 30.6. a 31.12. každého kalendářního roku, obsahující údaje za posledních předchozí účetní období (v případě závěrky zpracované ke dni 31.12.) nebo za poslední pololetí (v případě

závěrky zpracované ke dni 30.6.) bude představovat více než 5 % z hodnoty Zadlužení v roce 2018 a 2019, v následujících letech pak více než 6 % z hodnoty Zadlužení.

Plnění této povinnosti za předcházejících 12 měsíců (v případě závěrky zpracované ke dni 31.12.) nebo za předcházející pololetí (v případě závěrky zpracované ke dni 30.6.) bude hodnoceno vždy dvakrát ročně, prohlášení Emitenta o splnění či nesplnění této povinnosti Emitent uveřejní na svých internetových stránkách [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com) v sekci „Kontakt - Pro investory“ vždy nejpozději k 30.4. a 30.9.

V případě porušení této povinnosti má Emitent možnost nejpozději do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) pracovních dnů ode dne, kdy se o porušení povinnosti dozví zajistit, aby byl navýšen základní kapitál Emitenta či člena Skupiny Emitenta, případně aby došlo k poskytnutí podřízeného dluhu tak, aby bylo porušení této povinnosti zhojeno. Zhojení porušení povinnosti dle tohoto odstavce může být provedeno i opakovaně, musí však být potvrzeno auditorem. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro účely výpočtu ukazatele krytí dluhové služby dle tohoto článku navýšení základního kapitálu či poskytnutí podřízeného dluhu dle tohoto odstavce započítá v plném rozsahu jako zvýšení výnosu z nájemného.

#### **7.4.3 Omezení distribuce zisku**

Emitent se zavazuje zajistit, že Emitent ani žádný člen Skupiny Emitenta nerozhodne o výplatě ani nevyplatí zisk, zálohu na zisku či jinou dividendu či podíl na základním kapitálu, pokud Ukazatel LTV překročí 60 %, nebo pokud by v důsledku vyplacení zisku či zálohy na zisk tuto hodnotu překročil.

#### **7.4.4 Pravidla pro vybrané transakce**

Emitent se zavazuje zajistit, že jakékoli transakce, které Emitent či jakýkoli člen Skupiny Emitenta uskuteční s (i) osobami, které jsou ve vztahu k němu osobami ovlivněnými, vlivnými, ovládanými či ovládajícími ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění; nebo (ii) se společností Lincoln Europe s.r.o., IČ: 042 53 779, či jakoukoli jinou společností ze skupiny Lincoln Property Company, budou realizovány výhradně za podmínek obvyklých v obchodním styku (tzv. „arm's length principle“).

Emitent se dále zavazuje, že zajistí, aby žádný člen Skupiny Emitenta (včetně Emitenta samotného) neučinil žádnou platbu či více plateb (bez ohledu na právní titul) do Širší Skupiny, jejíž výše (v případě více plateb pak součet těchto plateb v jednom kalendářním pololetí) by přesahovala 4 % čistého provozního ročního výnosu („Net Operating Income“) vyplývajícího z řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené dle mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění přijatém EU (zpracované vždy k 31.12. každého kalendářního roku).

#### **7.4.5 Povinnost zdržet se zřízení zajištění**

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného práva třetí osoby k zajištění jakýchkoliv Dluhů Emitenta, které by omezily práva Emitenta k jeho stávajícímu nebo budoucímu majetku, vyjma podílů Emitenta na dceřiných společnostech Emitenta („**Zajišťovací práva vůči Emitentovi**“), pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajišťovacího práva vůči Emitentovi nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy Emitenta.

„**Dluh Emitenta**“ pro účely těchto Emisních podmínek znamená jakýkoliv peněžitý dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních nebo jiných úvěrů a zápůjček, a k nim náležícímu příslušenství, (ii) veškerých ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů, a (iv) jakéhokoliv ručení poskytnutého Emitentem; při určení Dluhu Emitenta se však nepřihlíží k jakémukoli dluhu Emitenta, který vznikl za účelem splacení dluhů Emitenta z Dluhopisů.

#### **7.4.6 Povinnost zcizovat majetek jen za podmínek obvyklých v obchodním styku**

Emitent se zavazuje zajistit, že v případě zcizení jakéhokoliv majetku, který je ve vlastnictví Emitenta či členů Skupiny Emitenta, bude majetek vždy zcizen za podmínek obvyklých v obchodním styku, přičemž protiplnění bude vždy poskytnuto peněžitou formou a takovéto zcizení neohrozí plnění povinnosti dle čl. 7.4.1 nebo 7.4.2.

#### **7.4.7 Zákaz poskytování ručení**

Emitent se zavazuje zajistit, že Emitent, člen Skupiny Emitenta ani Mateřská společnost neposkytnou žádné ručení

#### **7.4.8 Informační povinnost Emitenta**

Emitent bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů zveřejněním na webové stránce Emitenta jakýkoliv Podstatný případ porušení povinnosti (jak je definován v článku 7.9 těchto Emisních podmínek) nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent bude dále pravidelně na svých webových stránkách, v sekci „Kontakt - Pro investory“ zveřejňovat následující informace:

- a) vždy nejpozději ke dni 30.4. příslušného kalendářního roku:
  - i. zprávu o stavu a vývoji podnikatelské činnosti Emitenta a Skupiny Emitenta;
  - ii. informaci o hodnotě Ukazatele LTV; a
  - iii. informaci o hodnotě ukazatele krytí dluhové služby,to vše za předcházející kalendářní rok;
  
- b) vždy nejpozději ke dni 30.9. příslušného kalendářního roku:
  - i. zprávu o stavu a vývoji podnikatelské činnosti Emitenta a Skupiny Emitenta;
  - ii. informaci o hodnotě ukazatele krytí dluhové služby,to vše za první kalendářní pololetí příslušného kalendářního roku;

## **7.5 ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISŮ**

### **7.5.1 Způsob úročení, výnosové období**

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,60 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny pololetně zpětně, vždy k 30.7. a 30.1 příslušného roku (každý takový den dále jen „Den výplaty úroku“), a to v souladu s článkem 7.7 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30.7.2019. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

„Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.7.3 těchto Emisních podmínek). Pro vyloučení pochybností se uvádí, že žádný den nebude pro účely výpočtu úroku započítán dvakrát.

### **7.5.2 Konec úročení**

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 7.6.2 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v člancích 7.6.5, 7.7.2, 7.9.2 a 7.12.4.1 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 7.5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### **7.5.3 Konvence pro výpočet úroku**

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (slovy: jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (slovy: tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po 30 kalendářních dnech a celé období kalendářního roku (tzv. BCK Standard 30E/360).

### **7.5.4 Stanovení úrokového výnosu**

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (slovy: jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k 1 (slovy: jednomu) Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (slovy: jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 7.5.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 7.5.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa.

## 7.6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 7.6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 30.1.2024 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

### 7.6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### 7.6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

### 7.6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 7.6.6., 7.9 a 7.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

### 7.6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, avšak ne dříve než k datu, které připadá na den druhého (2.) výročí od Data Emise, a za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 7.14 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 37 (slovy: třicet sedm) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení a takový den připadá na poslední den kalendářního měsíce (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 7.6.5 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 7.6.5. V takovém případě bude Emitentem splacena jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem a společně s mimořádným úrokovým výnosem za předčasné splacení Dluhopisu, přičemž výše mimořádného úrokového výnosu bude ve vztahu ke každému Dluhopisu určena jako jedna šestatřicetina ročního úrokového výnosu připadajícího na předčasně splácenou část jmenovité hodnoty Dluhopisů z Dluhopisu stanoveného v souladu s čl. 7.5.4 násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů podle článku 7.6.5 těchto Emisních podmínek do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Na výplatu Mimořádného úrokového výnosu se použijí ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

### 7.6.6 Předčasné splacení při změně kontroly Emitenta

Pokud Ultimátní beneficianti (jak jsou definováni v kapitole 2, prvku B.16) přestanou být oprávněni vykonávat přímo nebo nepřímo více než 81 % všech hlasovacích práv spojených s akciemi Emitenta, je jakýkoli Vlastník dluhopisu oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi požádat o splacení jím vlastněných Dluhopisů za cenu rovnající se 100 % (sto procentům) z jejich souhrnné jmenovité hodnoty zvýšené o 1 % (jeden procentní) mimořádný úrok a o odpovídající alikvotní úrokový výnos, a to do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy se Vlastník dluhopisu o takové skutečnosti dozvěděl, a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit, a to do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy je mu tato žádost doručena.

V žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny.

### 7.6.7 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 7.5, 7.6, 7.9 a 7.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

## 7.7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 7.7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Podstatný případ porušení povinnosti dle těchto Emisních podmínek.

### 7.7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

### 7.7.3 Konvence Pracovního dne

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

### 7.7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (slovy: třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (slovy: třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Datem ex-jistina**“ se rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

### 7.7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo správcem klienta), které bude obsahovat obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „Instrukce“). Instrukce musí být v obsahu a formě odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o vrácení srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor 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 Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent 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 Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.7.5 těchto Emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.



### 7.7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 7.14 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 7.12 těchto Emisních podmínek.

## 7.8 ZDANĚNÍ

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

## 7.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

### 7.9.1 Případy porušení povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Podstatný případ porušení povinností**“):

#### 7.9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (slovy: deset) Pracovních dní ode dne původní splatnosti. Pro účely tohoto článku se uskutečněním platby rozumí odepsání příslušné částky z účtu Emitenta ve prospěch příslušného účtu Administrátora tak, že příslušná částka bude na příslušný účet Administrátora připsána nejpozději v den následující 9 (slovy: devět) Pracovních dní ode dne původní splatnosti.

#### 7.9.1.2 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí valné hromady Emitenta o jeho zrušení s likvidací.

#### 7.9.1.3 Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat.

#### 7.9.1.4 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(A) Emitent je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (B) na majetek Emitenta je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (D) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti.

#### 7.9.1.5 Nepovolená přeměna

Dojde k fúzi, rozdělení nebo změně právní formy Emitenta či k převodu jmění Emitenta na společníka, případně k jakékoli obdobné přeměně Emitenta dle jakýchkoli příslušných právních předpisů nebo Emitent rozhodne o takové přeměně bez souhlasu Schůze vlastníků Dluhopisů.

#### 7.9.1.6 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek uvedený v článku 7.4 těchto Emisních podmínek či jakoukoli povinnost vyplývající z Dluhopisů či ze Zajišťovací dokumentace, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení nezávislého auditora o této skutečnosti.

#### 7.9.1.7 Křížové neplnění Emitenta

Jakýkoliv dluh Emitenta a/nebo člena Skupiny Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 100.000.000 CZK (slovy: jedno sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitenta nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti.

#### 7.9.1.8 Soudní a jiné rozhodnutí

Emitent a/nebo člen Skupiny Emitenta nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně (nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 14 (slovy: čtrnáct) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi či příslušnému členovi Skupiny Emitenta nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

#### 7.9.1.9 Změna ovládnání

Jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než Mateřská společnost získá v Emitentovi přímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % (slovy: padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta.

#### 7.9.1.10 Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy.

#### 7.9.1.11 Ukončení kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který regulovaný trh nahradí.

#### 7.9.1.12 Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakémkoliv části majetku nebo aktiv Emitenta a/nebo Skupiny Emitenta, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně), a nedojde k jeho zastavení do 10 (slovy: deseti) Pracovních dnů.

Pak může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 7.5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 7.9.2 těchto Emisních podmínek.

Bude-li Podstatný případ porušení povinnosti napraven nejpozději čtrnáct Pracovních dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent v téže lhůtě tuto nápravu oznámí a doloží Administrátorovi a informaci o nápravě společně s dokumenty jí prokazující zveřejní rovněž na své internetové stránce, právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti zanikne a k již zasláným Oznámením o předčasném splacení učiněným Vlastníky dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinností se nebude přihlížet.

## **7.9.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Administrátorovi do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (určené Emitentovi) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

## **7.9.3 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 7.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.7 těchto Emisních podmínek

## **7.10 PROMLČENÍ**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## **7.11 ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT**

### **7.11.1 Administrátor**

#### 7.11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je J & T BANKA, a.s., Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

#### **J & T BANKA, a.s.**

Pobřežní 297/14,  
Praha 8  
PSČ 186 00

#### 7.11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 7.14 těchto Emisních podmínek. 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. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 7.12 těchto Emisních podmínek

#### 7.11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

### **7.11.2 Kotační agent**

Kotačním agentem je J & T BANKA, a.s.

## **7.12 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

### **7.12.1 Působnost a svolání Schůze**

#### 7.12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent, Agent pro Zajištění nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků

dluhopisů (dále také jen „Schůze“) pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 7.12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 7.12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem či Agentem pro Zajištění

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:

- (i) že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje
- (ii) že dojde k ukončení činnosti Agent pro zajištění;
- (iii) že Emitent obdrží požadavek na změnu v osobě Agent pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % z celkové jmenovité hodnoty této emise Dluhopisů (body (i) až (iii) dále též jen jako „**Změna zásadní povahy**“); nebo
- (iv) že dojde k jakékoli další situaci, kterou vymezují tyto Emisní podmínky jako situaci, na jejímž základě je Emitent povinen Schůzi svolat.

Pokud Emitent nesvolá Schůzi, která má být svolána z důvodů uvedených v bodech (ii) nebo (iii) výše, a to ani ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy taková skutečnost nastane, pak je Schůzi povinen namísto Emitenta svolat Agent pro Zajištění. Právo Agent pro Zajištění na náhradu nákladů na svolání této Schůze od Emitenta v souladu se Smlouvou s Agentem pro Zajištění není tímto ustanovením dotčeno.

#### 7.12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 7.14 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce <http://www.fidurock.com/> (v sekci *Kontakt - Pro investory*). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 7.12.1.2, bodu (i), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

### 7.12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

#### 7.12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni 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 prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží

#### 7.12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 7.6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

#### 7.12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 7.12.3.3 těchto Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem. Agent pro zajištění je povinen zúčastnit se Schůze svolané za účelem ukončení jeho činnosti či za účelem projednání požadavku na změnu v osobě agenta pro zajištění svolané na požadavek Vlastníků dluhopisů.

### 7.12.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

#### 7.12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 7.6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. 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 svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

#### 7.12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem 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.

#### 7.12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat vlastním jménem a ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit vlastním jménem a ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy; při výkonu těchto oprávnění se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisů. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Schůze ohledně toho, jak má vykonávat práva z této emise Dluhopisů.

V rozsahu, v němž společný zástupce uplatňuje práva spojená s Dluhopisy, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně, tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

#### 7.12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 7.12.1.2 bod (i) těchto Emisních podmínek (změna emisních podmínek) nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, jsou 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.

### 7.12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 7.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 7.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 7.12.3.1.

### 7.12.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

#### 7.12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 7.12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 7.12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká.

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 7.12.1.2 těchto Emisních podmínek a současně rozhodla, že pokud Emitent bude postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen splatit Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně poměrného výnosu, může Vlastník dluhopisu požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být uplatněno Vlastníkem dluhopisů Žádostí určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, přičemž tato Žádost musí být podána nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 7.12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení zaniká.

Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení Žádosti Administrátorovi, do Určené provozovny (dále také jen „**Den předčasné splatnosti** dluhopisů“).

#### 7.12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést majetkový účet, počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

### 7.12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů od 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 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 7.14 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku

7.12.1.2 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 těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### **7.13 ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

V případech, kdy to vyžaduje zákon, lze tyto Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna těchto Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

### **7.14 OZNÁMENÍ**

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <http://www.fidurock.com/> v sekci *Společnost, Kontakt - Pro investory*). Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky 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.

### **7.15 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

## 8. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Emitent použije finanční prostředky získané z emise Dluhopisů tak, že je poskytne jednotlivým projektovým společnostem v rámci Skupiny Emitenta formou vnitroskupinového financování, případně je zčásti sám použije k financování akvizic nových nemovitostních projektových společností, které zapadají do jeho portfolia.

Emitent důvodně předpokládá, že společnosti ze Skupiny Emitenta použijí takto získané prostředky zejména, nikoli však výlučně, k následujícím účelům:

- a) refinancování dosavadních bankovních či nebankovních úvěrů;
- b) financování akvizic nových nemovitostí, případně nových nemovitostních projektových společností;
- c) financování developmentu na současných pozemcích ve vlastnictví příslušných společností ze Skupiny Emitenta;
- d) financování rozšiřování a/nebo rekonstrukcí současných budov ve vlastnictví Skupiny Emitenta; a/nebo
- e) k financování běžného chodu společností patřících do Skupiny Emitenta.

Mezi konkrétnější investiční příležitosti, k jejichž financování Emitent zvažuje využít finanční prostředky získané z emise Dluhopisů (či jejich část) patří následující projekty:

- akvizice pozemku a následný development Retail Parku u Chocně v Pardubickém kraji (nyní ve fázi vydaného územního rozhodnutí);
- výstavba Retail Parků na nově získaných pozemcích ve Starém Městě a Piešťanech.

Konkrétní rozhodnutí Emitenta o tom, jak konkrétně budou peněžní prostředky získané z Emise investovány, bude známo až po Datu Emise (v závislosti na množství získaných prostředků).

Emitent zajistí, že prostředky získané z emise budou použity v souladu s právními předpisy (mimo jiné v souladu s § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů).



## 9. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### 9.1 Základní údaje o Emitentovi

<i>Obchodní firma:</i>	FIDUROCK Nemovitosti a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika
<i>IČ:</i>	045 64 111
<i>Vznik Emitenta:</i>	Emitent vznikl dne 14.11.2015, tj. dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110
<i>Doba trvání:</i>	založen na dobu neurčitou
<i>Způsob založení:</i>	stanovy
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právo České republiky
<i>Sídlo:</i>	Nekázanka 883/8, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 777 078 994
<i>Kontaktní osoba:</i>	Martina Stachová
<i>E-mail:</i>	info@fidurock.com
<i>Internetová stránka:</i>	<a href="http://www.fidurock.com/">http://www.fidurock.com/</a>
<i>Základní kapitál:</i>	základní kapitál Emitenta činí 2.040.000,- Kč

Základní kapitál je rozvržen na 300 kusů kmenových nekotovaných akcií, znějících na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 6.800,- Kč. S jednou akcií o jmenovité hodnotě 6.800,- Kč je spojen jeden hlas.

Společnost je oprávněna vydat hromadné listiny, které nahrazují jednotlivé akcie. Akcionář má právo na výměnu hromadné akcie za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné akcie, a to na základě oznámení Emitentovi.

Základní kapitál byl v plné výši splacen.

*Zakladatelská smlouva a stanovy:* Emitent byl založen na základě zakladatelské listiny - stanov ze dne 9.11.2015 sepsaných ve formě notářského zápisu. Poslední znění stanov Emitenta je ze dne 5.3.2018.

*Předmět činnosti:* V souladu s § 144 odst. 1 Občanského zákoníku je Emitent právnickou osobou založenou za soukromým účelem, konkrétně podnikáním. Předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Emitent byl založen jako holdingová společnost za účelem ovládnutí členů Skupiny Emitenta, cílem Emitenta je realizace ziskových nemovitostních investic prostřednictvím členů jednotlivých Skupiny Emitenta, cíle ani účely Emitenta nejsou výslovně uvedeny v jeho stanovách.

*Hlavní právní předpisy, jimiž*

*se Emitent řídí:* Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění; zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění; zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění.

## 9.2 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost. Ke vzniku Emitenta došlo dne 14.11.2015 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 21110, vedeného Městským soudem v Praze. Emitent je dceřinou společností Mateřské společnosti. Emitent vznikl jako tzv. SPV (Special Purpose Vehicle), společnost s plně splaceným základním kapitálem. Původní obchodní firma Emitenta zněla FIDUROCK Tábor, a.s. a k její změně na současnou obchodní firmu došlo 16.4.2018. Důvodem změny obchodní firmy bylo, aby nová obchodní firma lépe vystihovala podstatu Emitenta, jakožto nemovitostní holdingové společnosti.

Jediným a výlučným vlastníkem Emitenta je Mateřská společnost, tj. FIDUROCK Private Equity Participations B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204.

Hlavním předmětem podnikání Emitenta je v souladu s informacemi zapsanými v obchodním rejstříku výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Emitent nemá ani v minulosti neměl žádné zaměstnance.

## 9.3 Platební schopnost Emitenta a Skupiny Emitenta

### (a) *Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem*

K datu vyhotovení Prospektu není Emitent stranou žádné smlouvy o úvěru či zápůjčce.

K datu vyhotovení Prospektu nebyly Emitentem vydány žádné investiční nástroje.

Po datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent poskytne získané prostředky projektovým společnostem v rámci Skupiny Emitenta k refinancování jejich dosavadních úvěrů, v důsledku toho se jako úvěrující strana stane stranou úvěrových smluvních vztahů.

### (b) *Nesplacené úvěry členů Skupiny Emitenta*

Vzhledem k tomu, že finanční prostředky získané z Emise Dluhopisů použije Emitent zejména k financování jednotlivých členů Skupiny Emitenta, považuje Emitent z hlediska maximální transparentnosti za vhodné popsat podrobněji i úvěry těchto členů Skupiny Emitenta:

#### **Retail Park Severka Liberec s.r.o.**

(A)	Celková výše úvěru:	5.150.000 EUR
	Úvěrující:	Oberbank
	LTV <sup>1</sup> :	37 %
	Splatnost:	30.6.2031
(B)	Celková výše úvěru:	33.378.636 CZK
	Úvěrující:	FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.
	LTV:	Nezajištěný úvěr
	Splatnost:	Na požádání
(C)	Celková výše úvěru:	12.611.456 CZK
	Úvěrující:	FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.
	LTV:	Nezajištěný úvěr
	Splatnost:	Na požádání

---

<sup>1</sup> tzv. Loan-to-value ukazatel, který znamená poměr hodnoty úvěru k hodnotě zastavených nemovitostí, obecně platí, že čím vyšší je tato procentuální hodnota tím rizikovější je úvěr, neboť je nižší jeho zajištění.

- (D) Celková výše úvěru: 15.419.000 CZK  
Úvěrující: FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.  
LTV: Nezajištěný úvěr  
Splatnost: Na požádání

**Retail Park Tábor s.r.o.**

- (A) Celková výše úvěru: 7.616.250 EUR  
Úvěrující: Oberbank  
LTV: 52 %  
Splatnost: 30.11.2020
- (B) Celková výše úvěru: 26.575.262 CZK  
Úvěrující: FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.  
LTV: Nezajištěný úvěr  
Splatnost: Na požádání
- (C) Celková výše úvěru: 9.752.404 CZK  
Úvěrující: FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.  
LTV: Nezajištěný úvěr  
Splatnost: Na požádání

**Retail Park Senica, s.r.o.**

- (A) Celková výše úvěru: 2.158.500 EUR  
Úvěrující: UniCredit Bank  
LTV: 59 %  
Splatnost: 28.2.2023
- (B) Celková výše úvěru: 550.000 EUR  
Úvěrující: UniCredit Bank  
LTV: 59 %  
Splatnost: 14.12.2018
- (C) Celková výše úvěru: 470.000 EUR  
Úvěrující: FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.  
LTV: Nezajištěný úvěr  
Splatnost: Na požádání
- (D) Celková výše úvěru: 69.000 EUR  
Úvěrující: FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.  
LTV: Nezajištěný úvěr

**SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o. (OC Saratov)**

- (A) Celková výše úvěru: 6.700.000 EUR  
Úvěrující: PPF Banka  
LTV: 65 %  
Splatnost: 28.2.2023
- (B) Celková výše úvěru: 215.663 EUR  
Úvěrující: FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.  
LTV: Nezajištěný úvěr  
Splatnost: Na požádání

**9.4 Investice Emitenta a Skupiny Emitenta**

Emitent, jakožto holdingová společnost nevládní přímo žádný nemovitý majetek. Níže uvedené investice do nemovitého majetku jsou ve vlastnictví členů Skupiny Emitenta, které jsou přímo vlastněny a ovládány Emitentem:

**OC Saratov**

- Vlastník nemovitosti: SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.  
Typ nemovitosti: Obchodní centrum  
Lokalita: Bratislava, Slovenská republika  
Pronajatelná plocha: 7.784 m<sup>2</sup>  
Stav nemovitosti: Po celkové rekonstrukci (2014), v roce 2016 došlo k rozšíření. Bez zásadních technických či stavebních vad.  
Pronajato: 99 % prostor  
Klíčoví nájemci: Billa, Kik, Pepco, DM Drogerie, Slovenská Sporiteľňa  
Poznámky: V roce 2018 neuplyne žádná významná nájemní smlouva, v roce 2019 uplyne nájemní smlouva se Slovenskou Sporiteľňou – očekává se však, že dojde k jejímu prodloužení

**Retail Park Senica**

- Vlastník nemovitosti: Retail Park Senica, s.r.o.  
Typ nemovitosti: Retail Park  
Lokalita: Senica, Slovenská republika  
Pronajatelná plocha: 1.992 m<sup>2</sup>  
Stav nemovitosti: Nově postaveno v roce 2017. Bez zásadních technických či stavebních vad.  
Pronajato: 100 % prostor  
Klíčoví nájemci: CCC, Okay, TEDI, SuperZoo, Orion  
Poznámky: V letech 2018 ani 2019 neuplyne žádná významná nájemní smlouva

### **Severka Liberec**

Vlastník nemovitosti:	Retail Park Severka Liberec, s.r.o.
Typ nemovitosti:	Retail Park
Lokalita:	Liberec, Česká republika
Pronajatelná plocha:	11.362 m <sup>2</sup>
Stav nemovitosti:	Postaveno v roce 2008. Bez zásadních technických či stavebních vad.
Pronajato:	90 % prostor
Klíčoví nájemci:	Mountfield, Sportisimo, Jysk, Koberce Breno, Planeo Elektro, Super Zoo
Poznámky:	V roce 2018 uplynou nájemní smlouvy s nájemci Sportisimo (1.693 m <sup>2</sup> ), Koberce Breno (1.196 m <sup>2</sup> ), Okay (1.100 m <sup>2</sup> ) a Cyklo Point (353 m <sup>2</sup> ). Vyjma nájemce Sportisimo se očekává, že dojde k prodloužení nájemních smluv za stejných či výhodnějších podmínek. V roce 2019 neuplyne žádná významná nájemní smlouva.

### **Retail Park Tábor**

Vlastník nemovitosti:	Retail park Tábor, s.r.o.
Typ nemovitosti:	Retail Park
Lokalita:	Tábor, Česká republika
Pronajatelná plocha:	9.624 m <sup>2</sup>
Stav nemovitosti:	Postaveno v roce 2005. Bez zásadních technických či stavebních vad.
Pronajato:	100 % prostor
Klíčoví nájemci:	Ahold, Asko, Sportisimo, Planeo Elektro
Poznámky:	V letech 2018 ani 2019 neuplyne žádná významná nájemní smlouva

### **Retail Park Staré Město**

Vlastník nemovitosti:	Retail park Staré město s.r.o.
Typ nemovitosti:	Pozemek vhodný pro stavbu Retail Parku
Lokalita:	Staré Město (v blízkosti Uherského hradiště), Česká republika
Pronajatelná plocha:	4.077 m <sup>2</sup> (plánovaná)
Stav nemovitosti:	Nyní ve fázi stavebního povolení
Pronajato:	podepsány budoucí nájemní smlouvy na více než 50 % plochy
Poznámky:	Podpis smluv na zbylou část plochy se očekává nejpozději během Q1 2019, smlouvy jsou uzavírány na 5-10 let. Očekávané zahájení výstavby – konec Q1 2019.

### **Retail Park Piešťany**

Vlastník nemovitosti:	Projekt Piešťany s.r.o.
Typ nemovitosti:	Pozemek vhodný pro stavbu komplexu zahrnujícího Retail Park
Lokalita:	Piešťany, Slovenská republika
Pronajateľná plocha:	cca 5.000 m <sup>2</sup> (plánovaná)
Stav nemovitosti:	Nyní ve fázi jednání o vydání územního rozhodnutí
Pronajato:	podepsány budoucí nájemní smlouvy na více než 50 % plochy
Poznámky:	Projekt je navržen jako ucelený projekt tří komplementárních částí, a sice domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého Retail Parku. Primárním cílem společnosti Projekt Piešťany s.r.o. je pouze provoz Retail Parku, zbývající části plánuje společnost po vydání územního rozhodnutí prodat jako hotové projekty třetí straně. Odhadované náklady na výstavbu činí 5 milionů EUR.

Níže jsou také uvedeny základní finanční údaje za období od 1.1.2017 do 31.12.2017 o jednotlivých členech Skupiny Emitenta:

#### **SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.**

(v celých EUR)

Aktiva (netto):	8.480.092
- z toho pozemky:	280.822
- z toho stavby:	2.893.794
- z toho peníze:	232.961
Cizí zdroje (závazky):	7.081.173
Vlastní kapitál:	1.398.919
Hospodářský výsledek po zdanění:	<b>- 391.476</b>

#### **Retail park Senica s.r.o.**

(v celých EUR)

Aktiva (netto):	5.000
- z toho peníze:	5.000
Cizí zdroje (závazky):	960
Vlastní kapitál:	4.040
Hospodářský výsledek po zdanění:	<b>- 960</b>

#### **Retail Park Severka Liberec s.r.o.**

(v tisících CZK)

Aktiva (netto):	258.419
- z toho pozemky:	95.091
- z toho stavby:	139.606
- z toho peníze:	13.242
Cizí zdroje (závazky):	204.707
Vlastní kapitál:	53.712
Hospodářský výsledek po zdanění:	<b>12.613</b>

#### **Retail park Tábor s.r.o.**

(v tisících CZK)

Aktiva (netto):	282.801
- z toho pozemky:	26.672
- z toho stavby:	235.545
- z toho peníze:	13.416
Cizí zdroje (závazky):	264.942
Vlastní kapitál:	13.702
Hospodářský výsledek po zdanění:	<b>-5.973</b>

## **10. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA**

### **10.1 Hlavní činnost Emitenta**

Předmět podnikání Emitenta je v souladu se zápisem do obchodního rejstříku výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Emitent je pouhou holdingovou společností a žádnou reálnou podnikatelskou činnost nevykonává, to je role jednotlivých projektových společností, které jsou součástí Skupiny Emitenta, jakožto dceřinné společnosti Emitenta.

### **10.2 Hlavní činnost Skupiny Emitenta**

Hlavní činností jednotlivých projektových (SPV) společností, které patří do Skupiny Emitenta, a které vlastní příslušné nemovitosti, je pronájem těchto nemovitostí, případně development. Skupina Emitenta při své činnosti úzce spolupracuje s renomovanými mezinárodními společnostmi z oblasti správy nemovitostí, jmenovitě například Lincoln Property Company či Cushman & Wakefield.

## 11. RELEVANTNÍ TRHY VE VZTAHU K EMITENTOVÍ A JEHO POSTAVENÍ NA NICH

### 11.1 Trhy, na kterých Emitent soutěží

Emitent, respektive jednotlivé projektové společnosti, které jsou součástí Skupiny Emitenta se ve svých aktivitách zaměřují výhradně na český a slovenský trh s komerčními nemovitostmi, zejména tzv. „Retail Parky“.

### 11.2 Tržní podíly a situace na jednotlivých trzích

Tržní podíl Emitenta na českém a slovenském trhu s komerčními nemovitostmi nebyl analyzován a vzhledem k objemu investic je nemateriální.

### 11.3 Přehled trendů - realitní trh a trh Retail Parků

#### (a) obecná charakteristika – vývojový trend trhu s nemovitostmi

V roce 2017 se globální trh s nemovitostmi vyvíjel pozitivně hlavně díky růstu HDP, doprovázeným nízkou mírou nezaměstnanosti dosahující rekordních minim v řadě států, rostoucí důvěrou podniků v ekonomiku (PMI index) a stabilnějším geopolitickým prostředím. Komerční nemovitosti zaznamenaly zejména stabilní růst poptávky, vysokou míru obsazenosti a rostoucí výši nájmu a tržních cen.<sup>2</sup>

Dle analýzy Deutsche Bank zůstane realitní trh atraktivní i v příštích letech, a to zejména díky několika následujícím faktorům. Prvním z nich je stabilní růst ekonomiky a nízké riziko recese v následujících 18-24 měsících. Dalším faktorem jsou stabilně se vyvíjející fundamenty na realitním trhu. Třetím faktorem je dle Deutsche Bank nízké riziko prudkého zvyšování úrokových sazeb centrálními bankami.<sup>3</sup>

Rekordní hodnoty indexu důvěry podnikatelů a stabilní růst zaměstnanosti v Evropě měly dle Deutsche Bank za následek rostoucí poptávku po realitních prostorech napříč Evropou. Dle Deutsche Bank bude evropský realitní trh v příštích 5 letech nabízet průměrný výnos 6 % ročně, přičemž nejvyšší výnos se dá dle odhadů očekávat ve Velké Británii a zemích střední a východní Evropy. V segmentu komerčních nemovitostí je dle Deutsche Bank možné očekávat nejvyšší růst nájemného kromě Švédska, Španělska a Irska také v České republice.<sup>4</sup>

Objem investic na realitním trhu ve střední a východní Evropě dosáhl v roce 2017 dle společnosti JLL úroveň 12,98 miliard eur, což představuje nárůst o 3,3 % v porovnání s rokem 2016. Česká republika se na tomto transakčním objemu podílela 27 % a spolu s Polskem zaznamenala druhý nejvyšší objem investic v historii. Pro rok 2018 odhaduje společnost JLL objem transakcí v regionu CEE ve výši přes 12 miliard eur.<sup>5</sup>

#### (b) Specifická data týkající se trhu Retail Parků v Evropě

V rámci komerčních nemovitostí patří mezi rychle rostoucí segment Retail Parků. K lednu 2016 se v Evropě rozkládaly na celkové ploše 37,3 milionů m<sup>2</sup>, z čehož pro země západní Evropy připadlo 33,5 milionů m<sup>2</sup>, zbylých 3,7 milionů m<sup>2</sup> zabraly plochy ve střední a východní Evropě. V porovnání s předcházejícím rokem to představovalo nárůst o 2,4 %. V letech 2016 a 2017 se odhadovalo navýšení jejich rozlohy o dalších 2,4 milionů m<sup>2</sup>, 2,06 milionu m<sup>2</sup> v západní Evropě a 0,35 milionu m<sup>2</sup> v regionu CEE.<sup>6</sup>

Hlavní faktory, které budou dle společnosti Cushman & Wakefield pozitivně přispívat k růstu Retail Parků i nadále, jsou zlepšující se ekonomické prostředí, rostoucí úroveň saturace obchodních center ve

---

<sup>2</sup> Deutsche Asset Management: Research Report: 2017; Autumn Global Real Estate Strategic Outlook; strana 4

<sup>3</sup> Tamtéž, strana 3

<sup>4</sup> Tamtéž, strana 3

<sup>5</sup> Tisková zpráva společnosti JLL, data vycházejí ze statistik této společnosti; dostupné online na:

<http://www.jll.cz/czech-republic/cs-cz/novinky/372/investice-do-komerčních-realit-2017>

<sup>6</sup> European Retail Park Development Report, publikace Cushman & Wakefield, Dostupné online na:

[http://www.cushmanwakefield.com/~/\\_media/reports/uk/EUROPEAN\\_RETAIL\\_PARK\\_DEVELOPMENT\\_REPORT\\_FINAL.pdf](http://www.cushmanwakefield.com/~/_media/reports/uk/EUROPEAN_RETAIL_PARK_DEVELOPMENT_REPORT_FINAL.pdf), str. 4, 5 a 8.



velkých městech a rostoucí poptávka ze strany nájemců. K tomuto růstu dojde ovšem jen za předpokladu, že jejich majitelé budou schopni vytvořit atraktivní prostředí pro zákazníky.<sup>7</sup>

Atraktivní a stabilní výnos spolu s růstem trhu dělá z Retail Parků zajímavou investiční příležitost. V roce 2015 bylo do tohoto trhu napříč Evropou investováno 9 miliard eur, což představuje nárůst o 39 % oproti roku 2014 a nejsilnější rok pro investice do Retail Parků od roku 2006.<sup>8</sup>

V následující tabulce je uveden přehled výnosnosti Retail Parků v jednotlivých zemích Evropy za poslední 2 roky:

Přehled výnosnosti Retail Parků ve vybraných zemích Evropy

Země	Výnosnost (p.a.)			10leté (p.a.)	
	Q4/16	Q3/17	Q4/17	Minimum	Maximum
<b>Belgie</b>	5,35 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	6,50 %
<b>Česká republika</b>	<b>6,88 %</b>	<b>6,38 %</b>	<b>6,38 %</b>	<b>6,20 %</b>	<b>8,63 %</b>
<b>Francie</b>	4,50 %	4,25 %	4,25 %	4,25 %	7,25 %
<b>Irsko</b>	5,25 %	5,25 %	5,25 %	4,35 %	8,10 %
<b>Itálie</b>	5,75 %	5,50 %	5,50 %	5,50 %	7,75 %
<b>Maďarsko</b>	7,50 %	7,50 %	7,25 %	6,13 %	8,50 %
<b>Německo</b>	5,20 %	5,05 %	5,00 %	5,00 %	7,60 %
<b>Nizozemsko</b>	6,75 %	6,75 %	6,75 %	6,00 %	7,75 %
<b>Polsko</b>	7,00 %	7,00 %	7,00 %	6,25 %	8,50 %
<b>Slovensko</b>	8,00 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	8,75 %
<b>Spojené království</b>	5,63 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	9,00 %
<b>Španělsko</b>	5,50 %	5,00 %	5,00 %	4,85 %	7,50 %
<b>Švédsko</b>	5,75 %	5,63 %	5,75 %	5,00 %	6,50 %

Celkový trend výnosnosti Retail Parků napříč Evropou je mírně klesající, u většiny zemí se ale výnosnost drží nad úrovní 10letého minima. Příčinou tohoto poklesu je zvyšující se počet Retail Parků a jejich rostoucí rozloha v jednotlivých zemích.

Nejnižší výnos nabízí Retail Parky ve Francii, kde v posledních letech došlo k největšímu nárůstu tohoto segmentu. Naopak nejvyšší výnosy dosahují Retail Parky na Slovensku, kde se tento sektor pořád ještě rozvíjí. V průměru nabízí vyšší výnosy země v CEE regionu, odrážejíc jak nižší rozvinutost tohoto segmentu v těchto zemích, tak vyšší rizikovost těchto trhů v porovnání se zeměmi západní Evropy. Pro oblast střední a východní Evropy je také charakteristická nižší nabídka Retail Parků, které jsou obvykle v dlouholetém vlastnictví majitelů díky jejich stabilním výnosům.

Ze všech zemí nabízí Česká republika 5. nejvyšší výnos, a to v průměru až 6,38 % ročně, čímž mírně konverguje spíše k zemím západní Evropy. Pro investory je český trh velice atraktivní, jelikož ze zemí střední a východní Evropy bylo v roce 2015 nejvíce investováno právě do Retail Parků v České republice.

(c) *Specifická data týkající se trhu Retail Parků v České republice*

Ekonomika České republiky zaznamenala v roce 2017 značný nárůst. Hrubý domácí produkt doprovázen nízkou inflací vzrostl meziročně o 4,5 %<sup>9</sup>, což je za poslední roky jeden z největších

<sup>7</sup> European Retail Park Development Report, publikace Cushman & Wakefield, Dostupné online na: [http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN\\_RETAIL\\_PARK\\_DEVELOPMENT\\_REPORT\\_FINAL.pdf](http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN_RETAIL_PARK_DEVELOPMENT_REPORT_FINAL.pdf), str. 9

<sup>8</sup> Tamtéž, str. 10

nárůstů v celé Evropské unii. Nezaměstnanost se poklesem na 2,5 % dostala na rekordně nízkou úroveň a spolu s klesající mírou úspor u obyvatel zvýšily jejich agregovanou kupní sílu.

Toto makroekonomické prostředí je vysoce příznivé pro realitní trh, do kterého bylo dle společnosti JLL v roce 2017 investováno až 3,54 miliardy eur. Přestože v roce 2016 to bylo 3,62 miliardy eur, tento meziroční pokles byl způsoben spíše nižší dostupnou nabídkou na realitním trhu než poklesem zájmu investorů. Ty láká především kombinace atraktivnějšího výnosu v porovnání se zeměmi západní Evropy a stabilita zdejšího trhu. Největší pozornost byla věnována komerčním nemovitostem, tvořícím až 45 % z celkového investovaného kapitálu.<sup>10</sup>

Porovnání výnosů Retail Parků s dalšími sektory realitního trhu nabízí následující tabulky.

Porovnání výnosů Retail Parků s dalšími sektory

		Výnosnost			10leté	
		Q4/16	Q3/17	Q4/17	Maximum	Minimum
Retail Parky	Praha	6,50 %	6,00 %	6,00 %	8,25 %	6,00 %
	Brno	7,25 %	6,75 %	6,75 %	9,00 %	6,40 %
Průmyslové zóny	Praha	6,25 %	5,75 %	5,75 %	8,75 %	5,75 %
	Brno	7,00 %	6,20 %	6,20 %	9,50 %	6,20 %
Kancelářské prostory	Praha	4,60 %	4,60 %	4,60 %	7,00 %	4,60 %
	Brno	7,75 %	6,50 %	6,50 %	9,50 %	6,25 %

Porovnání nájemného mezi jednotlivými sektory trhu

		Roční nájemné a jeho změna		
		EUR/m <sup>2</sup> ročně	1-roční změna	5letá CAGR <sup>11</sup>
Retail Parky	Praha	117	-2,50 %	-0,63 %
	Brno	96	-5,88 %	-0,77 %
Průmyslové zóny	Praha	50,4	7,70 %	1,80 %
	Brno	51,6	4,90 %	1,00 %
Kancelářské prostory	Praha	252	0,00 %	0,00 %
	Brno	162	0,00 %	3,30 %

V porovnání s průmyslovými a kancelářskými nemovitostmi nabízí aktuálně nejvyšší roční výnos Retail Parky, což podporuje zaměření Emitenta na tento typ nemovitosti. V posledních dvou letech došlo napříč celým realitním trhem k poklesu výnosnosti, přičemž tento pokles byl nejmírnější právě u Retail Parků. Příčinou mohou být rostoucí ceny nemovitostí, které při stabilní výši nájemného nabízí jako důsledek zvýšení tržní hodnoty relativně nižší výnos. Tato skutečnost je pro stávající majitele přivětivá, jelikož rostoucí tržní ocenění pro ně představuje kapitálové zhodnocení investic.

Výše nájemného, napříč celým realitním trhem, zaznamenala mírný růstový trend. Jeho stabilita umožňuje s relativně vysokou mírou pravděpodobnosti předpovídat cash flow z investic na léta dopředu

<sup>9</sup> Komenrář ČNB ke zveřejněným údajům o HDP za 4. čtvrtletí roku 2017, dostupné online na: [https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/stanoviska/stanoviska\\_2018/17\\_hdp\\_4q.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/stanoviska/stanoviska_2018/17_hdp_4q.html)

<sup>10</sup> Tisková zpráva společnosti JLL, data vycházejí ze statistik této společnosti; dostupné online na: <http://www.jll.cz/czech-republic/cs-cz/novinky/372/investice-do-komercnich-realit-2017>

<sup>11</sup> CAGR znamená Compound annual growth rate, tj. složená roční míra růstu, která slouží jako ukazatel průměrné roční výnosové míry.

a efektivně plánovat peněžní toky. Za předpokladu pokračování trendu konvergence českého trhu k zemím západní Evropy se dá v budoucnu očekávat jeho další růst.

(d) *Specifická data týkající se trhu Retail Parků na Slovenské republice*

Na Slovensku, obdobně jako v České republice, je ekonomika v růstovém trendu. Nahoru ji tlačí silná spotřeba domácností, klesající nezaměstnanost a růst mezd. To má pozitivní dopad na vývoj tamnějšího realitního trhu.

Poptávka na trhu s nemovitostmi je dle společnosti Cushman & Wakefield silná napříč celým trhem. Nejvyšší procentuální výnos nabízí Retail Parky, jejichž výnos spolu s výnosem ostatních segmentů realitního trhu mírně meziročně poklesl. Příčinou tohoto vývoje je s nejvyšší pravděpodobností růst tržních cen nemovitostí. Silící poptávka spolu s rostoucí mírou obsazenosti, která u řady obchodních center dosahuje téměř 100 %, by se měla v blízkém období projevit v růstu výše nájemného. To pozitivně ovlivní celkový cash flow z investic.

Segment Retail Parků na Slovensku je v porovnání s Českou republikou méně rozvinutý. Vzhledem k vysoké podobnosti těchto dvou trhů se u něho však dá očekávat podobně rostoucí trend, jaký už zčásti zaznamenaly Retail Parky v ČR. Pro rok 2018 se na území Slovenska plánuje otevření několika dalších Retail Parků.

		Výnosnost			10leté	
		Q4/16	Q3/17	Q4/17	Maximum	Minimum
<b>Retail Parky</b>	<b>Bratislava</b>	<b>8,00 %</b>	<b>7,50 %</b>	<b>7,50 %</b>	<b>8,75 %</b>	<b>7,50 %</b>
<b>Průmyslové zóny</b>	<b>Bratislava</b>	7,75 %	6,50 %	6,50 %	9,00 %	6,50 %
<b>Kancelářské prostory</b>	<b>Bratislava</b>	6,60 %	6,25 %	6,25 %	8,00 %	5,75 %

		Roční nájemné a jeho změna		
		EUR/m <sup>2</sup> ročně	1-roční změna	5letá CAGR
<b>Retail Parky</b>	<b>Bratislava</b>	<b>114</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-1,00 %</b>
<b>Průmyslové zóny</b>	<b>Bratislava</b>	44	1,40 %	0,30 %
<b>Kancelářské prostory</b>	<b>Bratislava</b>	156	0,00 %	0,80 %

#### 11.4 Základ prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži

Zdroje informací prezentovaných v sekci tohoto Prospektu výše vycházejí z interních podkladů a analýz Emitenta a veřejně dostupných informací. Konkrétní zdroje jsou uvedeny v poznámkách pod čarou a dále v kapitole „Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoliv zájmu“.

## 12. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

### 12.1 Akcionáři Emitenta

Emitent má jednoho akcionáře, a to Mateřskou společnost, jež vlastní 100 % akcií Emitenta.

Vztah ovládání Emitenta je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.

### 12.2 Závislost Emitenta na Mateřské společnosti a subjektech ze Širší Skupiny

Emitent je 100 % dceřinou společností Mateřské společnosti. Kromě financování poskytovaného ze strany Širší Skupiny není Emitent závislý na Mateřské společnosti či jiných subjektech ze Širší Skupiny, je však jako holdingová společnost závislý na společnostech ze Skupiny Emitenta.

### 12.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

### 12.4 Popis Širší Skupiny

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Mateřská společnost vedle Emitenta ovládá (přímo i nepřímo, často i prostřednictvím Emitenta) následující osoby:

- (a) FIDUROCK Don Giovanni s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 276 77 222;
- (b) FIDUROCK Ostrava s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 978;
- (c) FIDUROCK Projekt 16, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 056 54 688;
- (d) FIDUROCK Hypermarket s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 757;
- (e) FIDUROCK Brno, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 044 88 041;
- (f) FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 053 51 561;
- (g) Cube ventures, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 048 17 184;
- (h) **Retail Park Severka Liberec s.r.o.**, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 043 28 884;
- (i) **Retail park Tábor s.r.o.**, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 045 38 943;
- (j) **Retail park Senica s.r.o.**, společnost založená a existující dle práva Slovenské republiky, se sídlem Michalská 9, Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČ: 51 055 511;
- (k) **SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.**, společnost založená a existující dle práva Slovenské republiky, se sídlem Moldavská cesta 32, Košice 040 11, Slovenská republika, IČ: 31 396 895;
- (l) **Retail park Staré Město s.r.o.**, společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 18 451; a
- (m) **Projekt Piešťany s.r.o.**, společnost založená a existující dle práva Slovenské republiky, se sídlem Laurinská 18, Bratislava – Staré Město, Slovenská republika, IČ: 51 684 349.

Emitent je ve shora popsané skupině (též jen „**Širší Skupina**“) v pozici holdingové společnosti, která ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti (vyznačeny tučně), přičemž vždy vlastní podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100 %, tyto projektové společnosti pak vlastní příslušné nemovitostní projekty (Emitent a jeho dceřinné společnosti též jen „**Skupina Emitenta**“).

Osobami nepřímo ovládajícími Mateřskou společnost jsou tyto tři fyzické osoby:

- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45 %;
- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 40 %; a
- Laurens Gerard Rinkes, dat. nar. 7.5.1976, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 15 %.

### 13. ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Řídící orgán Emitenta představuje představenstvo a dozorčí orgán představuje dozorčí rada.

#### 13.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta a jako takové řídí činnost Emitenta a zastupuje Emitenta navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo rozhoduje způsobem stanoveným Zákonem o obchodních korporacích a stanovách. Představenstvu také přísluší obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví. Představenstvo předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo je orgán, který je oprávněn a v některých případech povinen svolat valnou hromadu Emitenta.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O výsledku hlasování se na nejbližším zasedání představenstva učiní zápis.

#### Členové představenstva

Představenstvo má dva členy volené a odvolávané valnou hromadou. Člen představenstva musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Funkční období člena představenstva činí 5 let. Opětná volba téhož člena představenstva je možná.

Představenstvo Emitenta je složeno z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Rok narození
David Hauerland, MBA	člen představenstva	14.11.2015	1986
PhDr. Petr Valenta	člen představenstva	16.4.2018	1966

#### **David Hauerland, MBA**

*člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.*

Den vzniku členství v představenstvu: 14.11.2015

Narozen: 15.9.1986

Bytem: Horní Valy 1319, 688 01 Uherský Brod

Pracovní adresa: Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

David Hauerland, člen představenstva Emitenta, má více než 10 let zkušeností z oblastí finančních trhů a nemovitostí. Jako člen představenstva se zaměřuje zejména na identifikování atraktivních investičních příležitostí na realitním trhu a komplexní řízení všech projektů společnosti. Dlouhodobě se také vzdělává v problematice související se správou finančního majetku a mezigenerační obměnou.

David je držitelem titulu MBA, který získal po úspěšném absolvování American University LIGS. Od roku 2007 sbíral zkušenosti z oblasti realitního trhu v mezinárodní poradenské firmě Jones Lang LaSalle, kde zastával pozici konzultanta pro prodej a pronájem komerčních nemovitostí. Byl zodpovědný za rozvoj vztahů s klienty, poradenství, reprezentaci nájemců a řízení pronájmů obchodních center a dalších komerčních prostor.

V roce 2011 přijal nabídku na pozici regionálního manažera v bankovní skupině UniCredit, kde byl zodpovědný za řízení 14 franšizových poboček. Na strategické úrovni řídil prodejní a marketingové aktivity uvnitř regionu, dohlížel na jejich implementaci a plnění finančních plánů. Po ukončení působnosti v UniCredit Bank se začal zabývat oblastí správy finančního majetku. V rámci svého působení se zaměřuje na investice do private equity projektů a projektů rizikového kapitálu.

Od konce roku 2014 zastává pozici výkonného ředitele nizozemsko-české soukromé investiční skupiny Fidurock působící hlavně na realitním trhu, a to zejména v České republice a na Slovensku. Je zodpovědný za aktivní vyhledávání atraktivních investičních příležitostí a řízení činností skupiny.

David Hauerland dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

Retail Park Severka Liberec s.r.o. - statutární orgán - jednatel

Retail Park Tábor s.r.o. - statutární orgán - jednatel

Retail Park Senica s.r.o. - statutární orgán - jednatel

SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. .o. - statutární orgán – jednatel

Retail park Staré Město s.r.o. - statutární orgán – jednatel

Projekt Piešťany s.r.o. - statutární orgán – jednatel

### **PhDr. Petr Valenta**

*člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.*

Den vzniku členství v představenstvu: 16.4.2018

Narozen: 31.5.1966

Bytem: Klabalská I 4292, 760 01 Zlín

Pracovní adresa: Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Petr Valenta má značné zkušenosti z oblasti správy majetku. Je držitelem doktorátu z Masarykovy univerzity v Brně. Od roku 2008 se aktivně věnuje problematice správy majetku a v této souvislosti působí v dozorčích radách několika finančních skupin. V rámci Skupiny Emitenta se specializuje na oblast investic do private equity.

### **13.2 Dozorčí rada Emitenta**

Působnost dozorčí rady vyplývá ze Zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti. Dozorčí rada především dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Dozorčí rada je oprávněna nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost či jiná činnost uskutečňuje v souladu s jinými právními předpisy a stanovami.

Dozorčí rada dále přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá svá vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a předkládá představenstvu a valné hromadě své vyjádření, doporučení a návrhy. Dozorčí rada je příslušná nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let. Opětovná volba téhož člena je možná. Člen dozorčí rady musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích.

Dozorčí rada uděluje předchozí souhlas k rozhodnutím představenstva, pokud tak stanoví obecně závazný předpis nebo stanovы Emitenta. Dozorčí rada rozhoduje způsobem stanoveným v Zákoně o obchodních korporacích.

Dozorčí rada Emitenta je složena z následujících osob:

<b>Jméno</b>	<b>Funkce</b>	<b>Den vzniku členství</b>	<b>Rok narození</b>
LAURENS GERARD RINKES	člen dozorčí rady	14.11.2015	1976

LAURENS GERARD RINKES

*člen dozorčí rady FIDUROCK Nemovitosti a.s.*

Den vzniku členství v dozorčí radě: 14.11.2015

Narozen: 7.5.1976

Bytem: K Větrovu 1341, Nová Hospoda, 251 68 Kamenice

Pracovní adresa: Strawinskylaan 937, 1077 Amsterdam, Nizozemské království

Laurens Rinkens má dlouholeté zkušenosti z mezinárodního podnikového poradenství a consultingu. Po absolvování University of Groningen v Nizozemsku v roce 2001 působil více než 10 let v mezinárodní

konzultační firmě pro střední a východní Evropu. Laurens se specializuje na poradenství v oblasti mezinárodního daňového plánování a vytváření organizačních struktur pro soukromé a veřejně obchodované firmy z regionu střední a východní Evropy. Od roku 2012 zastává pozici člena představenstva česko-nizozemské obchodní komory.

Ve skupině Fidurock je zodpovědný za řízení kanceláře v Amsterdamu, vytváření organizačních struktur a identifikování investičních příležitostí v rámci regionu střední a východní Evropy.

Laurens Rinkens dále působí v následujících společnostech, jež jsou z pohledu Emitenta významné:

Retail Park Severka Liberec s.r.o. - statutární orgán - jednatel

Retail Park Tábor s.r.o. - statutární orgán - jednatel

Retail Park Senica s.r.o. - statutární orgán - jednatel

SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. .o. - statutární orgán - jednatel

### **13.3 Sřet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

Emitent prohlašuje, že na členy představenstva Emitenta a členy dozorčí rady Emitenta se vztahují zákonná omezení stanovená v § 441 a § 451 Zákona o obchodních korporacích, týkající se konkurence mezi členy představenstva a Emitentem a mezi členy dozorčí rady a Emitentem. Členové představenstva ani členové dozorčí rady nesmí podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného, nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, nesmí se účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

Všechny osoby zastoupené v řídicích a dozorčích orgánech Emitenta jsou významnými akcionáři Mateřské společnosti a rovněž zastávají funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem. V případech, kdy takové osoby jednají za Emitenta, může být jejich jednání a rozhodování o zájmech Emitenta ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedené osoby při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospějí k rozhodnutím, která by nečinily, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů

### **13.4 Dodržování principů správy a řízení společnosti**

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích. Emitent se při své správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen „**Kodex**“). Tento Kodex, který byl vypracován Komisí pro cenné papíry, je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Emitent pravidla stanovená v Kodexu výslovně do své správy a řízení neimplementoval, ani podle Kodexu při své správě a řízení nepostupuje, činí pro účely tohoto Prospektu shora uvedené prohlášení, že při své správě a řízení nedodržuje pravidla stanovená v Kodexu. U Emitenta nebyl zřízen kontrolní výbor pro audit popsaný v Kodexu.

### **13.5 Další obsah Stanov a Zakladatelské listiny Emitenta**

Stanovy Emitenta upravují zejména obchodní firmu a sídlo společnosti, předmět podnikání a činnosti, výši základního kapitálu a způsob splácení emisního kursu akcií, počet a jmenovitou hodnotu akcií, formu a podobu akcií, počet hlasů spojených s jednou akcií a způsob hlasování na valné hromadě a další práva spjatá s akciemi, způsob svolávání valné hromady, její působnost a způsob jejího rozhodování, počet členů představenstva, dozorčí rady nebo jiných orgánů, délku funkčního období členů těchto orgánů, jakož i vymezení jejich působnosti a způsobu rozhodování, způsob rozdělení zisku a úhrady ztráty, důsledky porušení povinnosti splatit včas upsané akcie, pravidla postupu při zvyšování a snižování základního kapitálu a postup při doplňování a změně stanov.

#### **14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA**

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neuzavřel žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů. Emitent uzavřel s Mateřskou společností smlouvu o povinnosti Mateřské společnosti poskytnout bez jakýchkoliv podmínek Emitentovi na výzvu Emitenta příplatek mimo základní kapitál Emitenta ve výši 100.000.000 Kč.



## 15. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

### 15.1 Historické finanční údaje

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z poslední konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené k 31.12.2017 v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Tyto údaje byly ověřeny auditorem.

#### FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY

v CZK

	k 31.12.2017	k 31.12.2016	k 30.6.2018	k 30.6.2017
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>648 205 200</b>	<b>626 323 600</b>	<b>1 006 765 840</b>	<b>664 829 100</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>37 783 437</b>	<b>33 562 906</b>	<b>62 885 680</b>	<b>34 318 765</b>
Krátkodobé pohledávky	10 518 991	6 926 545	28 717 576	6 335 858
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 672 098	26 156 877	29 759 219	27 588 634
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>685 988 637</b>	<b>659 886 506</b>	<b>1 069 651 520</b>	<b>699 147 865</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>208 868 878</b>	<b>173 147 168</b>	<b>313 242 858</b>	<b>219 459 401</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>317 264 559</b>	<b>343 884 304</b>	<b>563 293 154</b>	<b>355 767 400</b>
Bankovní úvěry a výpomoci	278 121 085	312 390 194	496 251 113	314 098 019
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>159 855 200</b>	<b>142 855 034</b>	<b>193 115 508</b>	<b>123 921 064</b>
Bankovní úvěry a výpomoci	154 088 603	132 717 904	178 541 366	118 781 782
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>685 988 637</b>	<b>659 886 506</b>	<b>1 069 651 520</b>	<b>699 147 865</b>

#### FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY

v CZK

	k 31.12.2017	k 31.12.2016	k 30.6.2018	k 30.6.2017
Příjmy z nájemného	49 963 378	43 606 087	31 742 281	25 023 344
<b>Tržby</b>	<b>50 198 152</b>	<b>39 266 477</b>	<b>23 670 149</b>	<b>26 345 797</b>
Oceňovací rozdíl z přecenění majetku	10 241 086	142 450 895	39 981 248	31 601 427
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>59 516 121</b>	<b>175 585 981</b>	<b>61 616 534</b>	<b>57 669 983</b>
<b>Finanční náklady</b>	<b>21 823 617</b>	<b>18 407 253</b>	<b>13 715 258</b>	<b>10 169 648</b>
Úroky a obdobné náklady vůči propojeným osobám	12 742 467	10 022 988	7 280 799	5 921 464
Úroky a obdobné náklady vůči třetím osobám	8 606 947	8 163 891	5 046 339	4 338 851
<b>ČISTÝ ZISK ZA OBDOBÍ</b>	<b>30 535 415</b>	<b>126 793 045</b>	<b>25 752 128</b>	<b>38 457 778</b>
<b>Ostatní Úplný Výsledek hospodaření</b>	<b>13 905 295</b>	-	<b>9 491 355</b>	<b>7 750 724</b>
Změny reálné hodnoty zajištění peněžních toků	17 166 914	-	11 717 605	9 568 678
Související daň	3 261 619	-	2 226 250	1 817 954
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>44 440 710</b>	<b>126 793 045</b>	<b>35 243 483</b>	<b>46 208 502</b>

Emitent pro úplnost uvádí, že výrazně vyšší provozní výsledek hospodaření a zisk za rok 2016 byl způsoben oceňovacím rozdílem z přecenění majetku (podkladových aktiv, tj. jednotlivých nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Emitenta), například v případě Retail Parku Severka Liberec došlo mezi 1.1.2016 a 31.12.2016 ke změně ocenění z 199.481.400,- Kč na 315.593.600,- Kč.

## **16. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU**

### **16.1** Informace třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (i) [http://realestate.dws.com/content/\\_media/Deutsche\\_AM\\_2017\\_Autumn\\_Global\\_Real\\_Estate\\_Strategic\\_Outlook.pdf](http://realestate.dws.com/content/_media/Deutsche_AM_2017_Autumn_Global_Real_Estate_Strategic_Outlook.pdf)
- (ii) [http://realestate.dws.com/content/\\_media/Deutsche\\_AM\\_Europe\\_Real\\_Estate\\_Strategic\\_Outlook\\_Mid-year\\_Review\\_2017.pdf](http://realestate.dws.com/content/_media/Deutsche_AM_Europe_Real_Estate_Strategic_Outlook_Mid-year_Review_2017.pdf)
- (iii) [http://realestate.dws.com/content/\\_media/Deutsche\\_AM\\_Regional\\_Economic\\_Maps\\_Dec2017.pdf](http://realestate.dws.com/content/_media/Deutsche_AM_Regional_Economic_Maps_Dec2017.pdf)
- (iv) [http://sites.cushmanwakefield.com/research/cwmb4q17/europe\\_4q17.html](http://sites.cushmanwakefield.com/research/cwmb4q17/europe_4q17.html)
- (v) [http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN\\_RETAIL\\_PARK\\_DEVELOPMENT\\_REPORT\\_FINAL.pdf](http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN_RETAIL_PARK_DEVELOPMENT_REPORT_FINAL.pdf)

## 17. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY A DOKUMENTY UVEDENÉ FORMOU ODKAZU

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby, vždy v pracovní dny mezi 09:00 a 16:00, nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- a) zakladatelská listina Emitenta
- b) stanovy Emitenta;
- c) auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta za období končící 31.12.2017 a období končící 31.12.2016 vypracované v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU;
- d) Smlouva s Administrátorem, Manažerem a Agentem pro zajištění; a
- e) Účetní závěrky členů Skupiny Emitenta za předchozí 2 roky

Do dokumentů uvedených pod písmeny a), b) a zčásti i e) je také možné nahlédnout ve sbírce listin vedené Městským soudem v Praze, která je součástí českého obchodního rejstříku a je veřejně přístupná.

Následující dokumenty lze nalézt na internetových stránkách emitenta [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com) v sekci „Kontakt - Pro investory“ nebo přímo pod odkazy uvedenými v tabulce níže:

Konsolidované účetní závěrky Emitenta za období končící 31.12.2017 a období končící 31.12.2016 vypracované v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	<a href="http://www.fidurock.com/files/Fidurock_consolidation_31-12-2017.pdf">http://www.fidurock.com/files/Fidurock_consolidation_31-12-2017.pdf</a>
Výrok auditora ke konsolidovaným účetním závěrkám Emitenta za období končící 31.12.2017 a období končící 31.12.2016 vypracovaným v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	<a href="http://www.fidurock.com/files/FIDUROCK_audit_report_2017_2016.pdf">http://www.fidurock.com/files/FIDUROCK_audit_report_2017_2016.pdf</a>
Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období končící 30.6.2017 vypracovaná v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	<a href="http://www.fidurock.com/files/Fidurock_consolidation_30-6-2018.pdf">http://www.fidurock.com/files/Fidurock_consolidation_30-6-2018.pdf</a>

## 18. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny. Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvozy daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvozy. V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy). V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.*

### 18.1 Zdanění v České republice

#### (a) Úrokový příjem

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („EU“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úroku, který není českým daňovým rezidentem, rozhodne zahrnout úrokový příjem do daňového priznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky. Základ daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro

splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS, postupy dle FATCA a Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

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

#### (b) *Příjem z prodeje*

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2019).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2019; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2019. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2019), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

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

### **18.2** Devizová regulace v České republice

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

V souladu se zákonem č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění může však vláda České republiky vyhlásit nouzový stav, během jehož trvání může nařídít zákaz (i) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu; (ii) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami; (iii) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí; (iv) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky; (v) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky; nebo (vi) zřizování účtů v České

republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.

## 19. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Text této kapitoly je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

### 19.1 Vymáhání nároků v České republice

Emitent udělil souhlas s příslušností Městského soudu v Praze v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení nebo v souvislosti s držením Dluhopisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů 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, které jsou založeny 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 v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 15 tohoto zákona nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, 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) jí zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti ČR poskytne soudu na jeho žádost sdělení 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.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady ES č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení Brusel**“). Na základě Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu k němuž se použije i nadále Bruselská úmluva a protokol z roku 1971), v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

Dále, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal Parlament České republiky souhlas, a jíž je Česká republika vázána (dále jen „**mezinárodní smlouva**“), aby o uznání cizího rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru (dále jen „**rozhodnutí**“) bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem. Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na řízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

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.

## **20. INFORMACE**

### **20.1 Interní schválení Emise Emitentem**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 17.12.2018.

### **20.2 Schválení Prospektu a Emisních podmínek Dluhopisů Českou národní bankou**

Tento Prospekt, jehož součástí jsou Emisní podmínky, byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/005112/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00091/CNB/572 ze dne 14.1.2019, které nabylo právní moci dne 15.1.2019. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB osvědčuje, že schválený Prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda dluhopis nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu dluhopisu.

### **20.3 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů**

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a o jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a zveřejňování reklam.

### **20.4 Žádná negativní změna**

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31.12.2017 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Emitenta ani žádné negativní změně ve finanční situaci Skupiny Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkový výhled Emitenta.

### **20.5 Soudní a rozhodčí řízení**

K datu vydání Prospektu a v předchozích 12 (dvanácti) měsících nebyl Emitent účastníkem žádného soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny Emitenta.

K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

### **20.6 Uveřejňování informací**

Skutečnosti důležité pro uplatnění práv Vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v Emisních podmínkách Dluhopisů.

### **20.7 Datum Prospektu**

Prospekt byl vyhotoven ke dni 11.1.2019.

### **20.8 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce**

Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný jiný zájem jakékoli fyzické nebo právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi/nabídku.



## 21. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Administrátor**“ znamená J & T BANKA a.s., IČ: 471 15 378, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8;

„**Agent pro zajištění**“ znamená J & T BANKA a.s., IČ: 471 15 378, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8;

„**Burza cenných papírů Praha, a.s.**“ nebo „**BCPP**“ nebo „**Burza**“ znamená burzu cenných papírů s touto obchodní firmou se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČ: 471 15 629;

„**Centrální depozitář**“, „**CDCP**“ nebo „**CD**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., společnost se sídlem Praha 1, Rybná 14, Česká republika, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**ČR**“ znamená Českou republiku;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty podle zákona č. 588/1992 Sb., resp. zákona č. 235/2004 Sb. (podle toho, který právní předpis je v daném kontextu relevantní), o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;

„**Emitent**“, resp. „**emitent**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s., se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 045 64 111, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**Kč**“ či „**česká koruna**“ či „**CZK**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Manažer**“ znamená společnost J & T BANKA a.s., IČ: 471 15 378, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8;

„**Mateřská společnost**“ znamená společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V., založenou a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204;

„**mil.**“ znamená milion;

„**Nařízení**“ Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a o jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a zveřejňování reklam;

„**Nařízení Brusel**“ znamená nařízení č. 44/2001/ES ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („Brusel I“);

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Prospekt**“, resp. „**prospekt**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená tento prospekt Dluhopisů;

„**Skupina Emitenta**“ znamená Emitent a jeho dceřinné společnosti;

„**Širší Skupina**“ znamená skupinu společností, jíž je Emitent součástí, blíže popsanou v kapitole „Organizační struktura Emitenta“;

„**tis.**“ znamená tisíc;

„**Zákon o obchodních korporacích**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvem (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;

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

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

**ADRESY:**

**EMITENT**

**FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

Nekázanka 883/8

110 00 Praha 1

Česká republika

**MANAŽER**

**J&T BANKA, a.s.**

Pobřežní 297/14

186 00 Praha 8

Česká republika

**ADMINISTRÁTOR**

**J&T BANKA, a.s.**

Pobřežní 297/14

186 00 Praha 8

Česká republika

**AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

**J&T BANKA, a.s.**

Pobřežní 297/14

186 00 Praha 8

Česká republika

**ARANŽÉR**

**J&T IB and Capital Markets, a.s.**

Pobřežní 297/14

186 00 Praha 8

Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 648/1a

186 00 Praha 8

Česká republika