

FIDUROCK

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,6 % p.a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 700.000.000 Kč
s možností navýšení až do výše 1.000.000.000 Kč
splatných v roce 2028
ISIN: CZ0003556441**

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) dluhopisů vydaných jako zaknihované cenné papíry podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,6 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 700.000.000 Kč (se souhlasem Manažera s možností navýšení až do výše 1.000.000.000 Kč) se splatností v roce 2028 vydávaných společností **FIDUROCK Nemovitosti a.s.**, IČO: 045 64 111, se sídlem na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 21110 (uvedené dluhopisy dále „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále „**Emitent**“; každá osoba vlastnící Dluhopis dále „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na den 29. 12. 2023 („**Datum emise**“) a emisní kurz k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu článku 3 odst. 3 Nařízení o prospektu.

Prospekt byl dále vyhotoven v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Prováděcí nařízení 2019/980**“), s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatku prospektu, oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301, a v souladu s částí čtvrtou zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy společnost **J&T IB Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů („**Aranžér**“). Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů budou činit Emitem prostřednictvím manažera Emise, společnosti **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („**J&T BANKA**“ nebo „**Manažer**“).

Emitent požádá prostřednictvím společnosti J&T BANKA jako kotevního agenta o přijetí všech Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 („**BCPP**“ nebo „**Regulovaný trh BCPP**“).

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky („Česká národní banka“) č. j. 2023/152083/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2023/00015/CNB/659 ze dne 30. 11. 2023, které nabylo právní moci dne 1. 12. 2023. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu, avšak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1 („**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003556441. Název Dluhopisů je FIDUR.NMV. 8,60/28.

Prospekt byl vyhotoven ke dni 29. 11. 2023 („**Datum prospektu**“). Zjistí-li Emitent po datu schválení Prospektu významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen ČNB do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, bude Emitent Prospekt aktualizovat, a to formou dodatku k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy. **Prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení Českou národní bankou, tj. do dne 1. 12. 2024. Poté, co Prospekt pozbude platnosti, jej Emitent nebude dále aktualizovat či doplňovat, a to ani v případě, že se objeví významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost.**

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi k Datu prospektu známé a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ Prospektu.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci *Pro investory* a dále v sídle Emitenta na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny v době od 9.00 do 14.00 hodin a na adrese Určené provozovny určené v souladu s Emisními podmínkami v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na internetových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci.

Aranžér
J&T IB Capital Markets, a.s.,
a
Emitent
FIDUROCK Nemovitosti a.s.
a
Manažer
J&T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Prospekt je prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky v České republice a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Prospekt obsahuje znění Emisních podmínek vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v Prospektu nebo jeho dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v Prospektu uvedeny výhradně k datu vyhotovení Prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v Prospektu jsou platné pouze k datu jeho vyhotovení.

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) odlišná od Emitenta není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizátor regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů, či záruky za ně čili přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitolách „Zdanění“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, 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 vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej

Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib ohledně 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 nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v 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 Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené v Prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v Prospektu. Znění Emisních podmínek v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“ Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

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

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	3
OBSAH	5
SHRNUTÍ.....	6
RIZIKOVÉ FAKTORY	13
ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	25
OPRÁVNĚNÍ AUDITORI	28
ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	29
PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	30
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	35
ÚDAJE O EMITENTOVĚ	72
PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA.....	74
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	92
ÚDAJE O TRENDĚCH EMITENTA	96
PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU EMITENTA	102
SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA.....	103
AKCIONÁŘI EMITENTA.....	112
FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA	113
DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	116
VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA	117
DOSTUPNÉ DOKUMENTY.....	118
INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU	119
ZDANĚNÍ.....	121
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ	126
INTERPRETACE	128
ADRESY.....	129

SHRNUTÍ

Niže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí a které ve Shrnutí nejsou definovány, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů, a to až do výše emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je FIDUR.NMV. 8,60/28. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003556441.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. , IČO: 045 64 111, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 21110, LEI 315700GZJC0X5GELP252 („ Emitent “). Emitent má oprávnění vykonávat volnou živnost. Emitent ani výkon jeho činnosti nepodléhá dohledu České národní banky. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle 601 337 717 nebo prostřednictvím emailové adresy info@fidurock.com .
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA, a.s. , IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731, LEI: 3157001000000043842 („ Manažer “), a to v České republice. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420221710666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz . Emitent prostřednictvím kotečního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 29. 12. 2023. Kotečním agentem je J&T BANKA („ Koteční agent “), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 22441 1111 nebo +420800160 170.

Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2023/152083/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2023/00015/CNB/659 ze dne 30. 11. 2023, které nabylo právní moci dne 1. 12. 2023.
----------------------------------	--

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je akciová společnost založená podle právního řádu České republiky. Sídlo Emitenta je na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1. Zemí registrace Emitenta je Česká republika. Identifikační číslo Emitenta: 045 64 111. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
Hlavní činnost Emitenta	Emitent je toliko holdingovou společností, která nevyvíjí žádnou zásadní činnost. Veškeré podnikatelské aktivity (development a pronájem komerčních nemovitostí, zejména Retail Parků) probíhá prostřednictvím jednotlivých projektových společností, které jsou přímo ovládány Emitentem („ Skupina Emitenta “). 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.
Společníci Emitenta	Emitent má 1 akcionáře, a to FIDUROCK Private Equity Participations B.V. , založená a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204 („ Akcionář Emitenta “). Akcionář Emitenta je dále nepřímým ovládaným těmito fyzickými osobami („ Koneční vlastníci “): (i) Petr Valenta , narozený 31. 5. 1966, podíl ve výši 54 %, (ii) David Hauerland , narozený 15. 9. 1986, podíl ve výši 46 %.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou členové jeho představenstva, kterými k Datu prospektu jsou Petr Valenta (Managing Partner) a David Hauerland (Managing Director).
Auditor Emitenta	Auditorem je KPMG Česká republika Audit, s.r.o. , IČO: 496 19 187, se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 18600, číslo osvědčení KAČR č. 71 („ Auditor “), přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření finančních výkazů Emitenta je Ing. Pavel Kliment, č. oprávnění 2145.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	ROZVAHA				
		k 31.12.2022 (v tis. Kč)	k 31.12.2021 (v tis. Kč)	k 30.6.2023 (v tis. Kč)	
	Čistý finanční dluh	2.131.984	1.984.712	2.105.433	
	VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ				
		2022 (v tis. Kč)	2021 (v tis. Kč)	k 30.6.2023 (v tis. Kč)	k 30.6.2022 (v tis. Kč)
	Provozní zisk	53.898	242.705	46.584	53.985

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

	2022 (v tis. Kč)	2021 (v tis. Kč)	k 30.6.2023 (v tis. Kč)	k 30.6.2022 (v tis. Kč)
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	134.567	90.176	51.842	83.300
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	26.327	(84.088)	(15.474)	(5 291)
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	(149.711)	(43.626)	(36.537)	(38 697)

Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v konsolidované auditované účetní závěrce Emitenta sestavené k 31. 12. 2022, auditované konsolidované účetní závěrce Emitenta sestavené k 31. 12. 2021, v neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrce sestavené k 30. 6. 2023 a neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrce sestavené k 30. 6. 2022. Auditor vydal k auditovaným účetním závěrkám výrok „bez výhrad“. Všechny závěrky byly sestavené v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Emitent tímto prohlašuje, že v období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. 12. 2022 do Data prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta, respektive Skupiny Emitenta.

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti:

Riziko související se získáním veřejnoprávních povolení pro realizaci projektů: Přípravované projekty nemají veškerá veřejnoprávní povolení potřebná pro realizaci výstavby, která má být v rámci těchto projektů realizována. Jedná se např. o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Může se přitom stát, že nedojde k očekávanému vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení anebo toto bude pozdrženo z důvodů vypořádání námitek a připomínek účastníků správních řízení.

Riziko spojené s výstavbou: Výstavba komerčních nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a pronájmem nebo prodejem koncovému uživateli může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. V případě značného snížení zájmu potenciálních zákazníků může být Skupina Emitenta nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti.

Cenové riziko: Hospodářské výsledky Skupiny Emitenta jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina Emitenta nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny Emitenta, a potažmo i na schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor: Skupina Emitenta působí především v oblasti developmentu a realitního trhu, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Pro Skupinu Emitenta je primárním rizikem souvisejícím s konkurencí případná rostoucí míra neobsazenosti, zejména případná ztráta klíčových (tzv. anchor) nájemců. Měnící se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných nemovitostí a mohou také vyvolat nutnost nákladných investic do těchto nemovitostí za účelem zvýšení jejich atraktivity pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaty s pronajatostí nemovitostí a s výší nájemného. Stejně tak může dojít ke zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni, což může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit na zpomalení realitního trhu. Všechny tyto tři důvody mohou vést k tomu, že prostory pronajímané Skupinou Emitenta mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát.

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	<p>Dluhopisy vydávané jako zaknihované cenné papíry dle českého Zákona o dluhopisech s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,6 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 700.000.000 Kč (v předpokládaném počtu 70.000 kusů) a se souhlasem Manažera s možností navýšení až do výše 1.000.000.000 Kč. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Datum emise Dluhopisů je 29. 12. 2023. Název Dluhopisů zní FIDUR.NMV. 8,60/28. ISIN Dluhopisů je CZ0003556441.</p> <p>Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 29. 12. 2028.</p>
Měna Dluhopisů	Koruna česká.
Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta a vlastníků Dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty a právo na pevný úrokový výnos z Dluhopisů; v případě předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta pak též na mimořádný výnos Dluhopisu. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Emitent může Dluhopisy předčasně splatit počínaje prvním výročím Data emise (i) zcela nebo (ii) částečně vždy k Datu výplaty úroku, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 60 dnů před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Emitent může Dluhopisy odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. V případě, že nastane případ porušení podle Emisních podmínek, může kterýkoli vlastník Dluhopisů požadovat po Emitentovi předčasné splacení svých Dluhopisů.</p> <p>Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, a to zástavním právem k (i) akciím Emitenta (toto zástavní právo však vznikne až po vydání Dluhopisů) a (ii) Vázanému účtu Emitenta u společnosti J&T Banka (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami) („Zajištění“).</p>
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s Emisními podmínkami převody pozastaveny.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,6 % p. a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé šestiměsíční výnosové období zpětně, vždy k 29. 6. a k 29. 12. každého roku. Prvním dnem výplaty úroků je 29. 6. 2024. V případě předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, vzniká vlastníkově Dluhopisů právo na výplatu mimořádného výnosu Dluhopisů ve výši stanovené jako 1/75 ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splacených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů do Dne konečné splatnosti dluhopisů; to neplatí poslední rok přede Dnem konečné splatnosti. Pokud Akcionáři Emitenta přestanou ovládat Emitenta, vlastník Dluhopisu je oprávněn požádat o odkup všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, přede Dnem končené splatnosti dluhopisů, a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu navýšené o odpovídající

aliquotní úrokový výnos.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	--

3.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p><u>Riziko nesplacení:</u> Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.</p> <p><u>Riziko týkající se Zajištění v podobě zástavy akcií Emitenta:</u> Hodnota zajištění (tj. akcií Emitenta) bude závislá na hodnotě závodu Emitenta. Z ekonomického pohledu tedy plní svoji funkci zajištění pouze tehdy, pokud Emitent nebude schopen plnit své dluhy z Dluhopisů v situaci, kdy hodnota jeho závodu je stále dostatečná k jejich uspokojení. Pokud bude Emitent předlužený nebo bude hodnota jeho závodu z jiného důvodu nižší než výše dluhů z Dluhopisů, nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění.</p> <p><u>Riziko úrokové sazby:</u> Vlastník Dluhopisu, u něhož je výnos určen pevnou úrokovou sazbou, je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální tržní úroková sazba na finančním trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu se zpravidla zvýší na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě.</p> <p><u>Riziko předčasného splacení:</u> Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p>
---	--

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.
Rozvrh	Dluhopisy budou nabízeny od 1. 12. 2023 do 31. 10. 2024 (včetně).

veřejné nabídky	
Informace o přijetí k obchodování	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování s účinností k Datu emise, tj. 29. 12. 2023, a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.
Plán distribuce Dluhopisů	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>V rámci veřejné nabídky v České republice budou investoři osloveni Manažerem zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena; investor však musí upsat vždy celé Dluhopisy, tj. minimálně jeden (10.000 Kč). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena a emailem zaslána v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu emailem po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka FIDUROCK Nemovitosti a.s .</p>
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	<p>Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou činit (i) cca 18.000.000 Kč, což představuje 2,57 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise, (ii) respektive v případě úplného navýšení objemu Emise (tj. až na 1.000.000.000 Kč) cca 25.500.000 Kč, což představuje 2,55 % z celkového maximálního hrubého výtěžku Emise.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. 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>

4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA, a.s. , IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731, LEI:
--	---

	3157001000000043842.
Popis žadatele o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kótačního agenta, kterým je J&T BANKA, požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	<p>Výtěžek emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí bude použit v následujícím pořadí: (i) splacení jmenovité hodnoty dluhopisů Emitenta, ISIN CZ0003520850, a to v celkové výši 450.000.000 Kč („Refinancované dluhopisy“), a (ii) ke splacení jistiny úvěru poskytnutého J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („Refinancovaná banka“), a to ve výši 250.000.000 Kč („Refinancovaný úvěr“). V případě, že nebude Emise vydána v dostatečné výši, splatí uvedené dluhy ze zdrojů od Širší Skupiny. Při případném navýšení celkové jmenovité hodnoty Emise, bude zbývající výtěžek použit na financování akvizic nových projektů v oblasti předmětu činnosti Emitenta nebo development a rozšíření Stávajících projektů.</p> <p>Emitent odhaduje, že čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 682.000.000 Kč, resp. cca 974.500.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p>
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny Manažerem. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „ <i>best efforts</i> “ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, na takové emisi či nabídce zájem, který by byl pro emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Manažer působí též v pozici administrátora a kótačního agenta a agenta pro zajištění, a je Refinancovanou bankou.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s některými riziky, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice, nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známy ke dni vyhotovení Prospektu. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku Prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi známy, či které Emitent ke dni vyhotovení Prospektu nepovažuje za podstatné.

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

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

V rámci každé kategorie Emitent seřadil jednotlivé faktory podle jejich významnosti (a to jak z hlediska možnosti materializace rizika, tak z hlediska očekávaného rozsahu jejich negativních dopadů) v pořadí od nejvýznamnějších po nejméně významné.

Rizikové faktory týkající se Emitenta

Emitent je v pozici holdingové společnosti, která přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti, vlastníci konkrétní realitní projekty (Emitent a tyto jeho dceřiné společnosti, jakož i případné další dceřiné společnosti Emitenta dále jen „**Skupina Emitenta**“).

Z pohledu Emitenta a jeho hospodářské činnosti existují zejména níže uvedené rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Emitenta, jeho budoucí hospodářské výsledky a jeho schopnost v budoucnu vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory jsou rozděleny na:

- a) rizikové faktory týkající se podnikání Skupiny Emitenta;
- b) rizikové faktory týkající se finanční pozice Emitenta;
- c) rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Emitenta.

Rizikové faktory týkající se podnikání Skupiny Emitenta

Hlavním investičním záměrem Skupiny Emitenta je development, akvizice a provoz retail parků v České republice a Slovenské republice („**Stávající Projekty**“), přičemž 11 projektů jsou již dokončené a Skupina Emitenta je pronajímá jednotlivým nájemcům („**Dokončené Projekty**“), 2 projekty (Retail Park Piešťany a Retail Park Levice) jsou ve fázi developmentu („**Připravované Projekty**“).

S touto uvažovanou činností jsou spojeny zejména následující rizikové faktory.

Riziko související se získáním veřejnoprávních povolení pro realizaci projektů (riziko: vysoké)

Připravované Projekty nemají k Datu prospektu veškerá veřejnoprávní povolení potřebná pro realizaci výstavby, která má být v rámci těchto projektů realizována, o jejichž získání bude Skupina Emitenta usilovat po Datu prospektu. Je pravděpodobné, že v rámci Budoucích projektů bude Skupina Emitenta nabývat také projekty bez těchto povolení. Jedná se např. o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Může se přitom stát, že nedojde k očekávanému vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení anebo toto bude pozdrženo z důvodů vypořádání námitek a připomínek účastníků správních řízení. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z projektů. Proces povolení představuje pro Emitenta hlavní rizikový faktor.

Projekt Retail Park Levice je realizován ve 2 fázích, které jsou objemově stejné, přičemž 1. fáze již má stavebního povolení a je realizován development a 2. fáze má územní rozhodnutí Skupina Emitenta je v pokročilé fázi získání stavebního povolení.

Projekt Piešťany má již územní rozhodnutí a Skupina Emitenta je v pokročilé fázi získání stavebního povolení.

Riziko spojené s výstavbou (riziko: vysoké)

Výstavba komerčních nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a pronájmem nebo prodejem koncovému uživateli může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Ačkoliv Skupina Emitenta v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost Připravovaného projektu, přičemž u projektu Retail Park Levice je plánováno dokončení 1. fáze v dubnu 2024 a 2. fáze v květnu 2025, a u projektu Retail Park Piešťany je plánováno dokončení v březnu 2025. Zároveň Skupina Emitenta plánuje rozšíření projektu Retail Park Trnava, které má být dokončeno v březnu 2025. V případě značného snížení zájmu potenciálních zákazníků může být Skupina Emitenta nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti.

Cenové riziko (riziko: střední)

Hospodářské výsledky Skupiny Emitenta jsou v rozsahu Připravovaných Projektů zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájmného. V budoucnu přitom může docházet k nárůstu cen stavebních prací a materiálů. Pokud by byla Skupina Emitenta nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí (ve vztahu k Připravovaným Projektům) nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny Emitenta, a potažmo i na schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Emitent má v letech 2023 – 2025 v plánu realizovat výstavbu Připravovaných Projektů a rozšíření Dokončených projektů o celkovém očekávaném objemu 19,8 mil. EUR. Výstavba 1. fáze retail parku Levice byla již zahájena a ceny jsou fixované, riziku změny cen jsou tak vystaveny 3 zbývající projekty – výstavba nového retail parku Piešťany, výstavba druhé fáze retail parku Levice a rozšíření retail parku Trnava.

V roce 2022 byl vlivem makroekonomického vývoje v Evropě nárůst cen stavebních prací ve výši 18,2 % oproti předchozímu roku, v předchozích obdobích dlouhodobě ceny meziročně rostly v rozmezí 3 – 4 %.

Tím, že veškeré tyto stavební práce budou probíhat na Slovensku, uvádí Emitent níže index cen stavebních prací na Slovensku.

Indexy cen stavebních prací na Slovensku ¹	2018	2019	2020	2021	2022
Index cen stavebních prací (2015=100)	107,8	111,9	115,1	119,6	141,4
Merizoční změna		3,8%	2,9%	3,9%	18,2%

Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor (riziko: střední)

Skupina Emitenta působí především v oblasti developmentu a realitního trhu, kde je účastníkem hospodářské soutěže.

Pro 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 Skupina Emitenta nebude schopna reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny Emitenta.

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

Stejně tak může dojít ke zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni, což může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit na zpomalení realitního trhu.

Všechny tyto tři důvody mohou vést k tomu, že prostory pronajímané Skupinou Emitenta mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Případně může tímto vzniknout tlak na snížení cen nemovitostí a nájemného, a tím i pokles výnosů Skupiny Emitenta. Toto může mít dopad na příjmy Emitenta, a negativně ovlivnit jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Obsazenost maloobchodních prostor k Datu prospektu

Retail Park/Obchodní dům	Obsazenost maloobchodních prostor
RP Senica	100 %
OD Saratov	91 % ²
RP Mladá Boleslav	100 %
RP Liberec	100 %
RP Tábor	100 %
RP Trnava	99 %
Solivaria Presov	99 %
RP Stare Mesto	100 %
RP Trutnov	100 %
RP Chocen	100 %
RP Milevsko	100 %

¹ [Indexy cien stavebných prací a materiálů - ročne \[sp2072rs\] - DATAcube. \(statistics.sk\)](#)

² OD Saratov – několik nájemců zahájí provoz v nyní volných jednotkách v průběhu roku 2024, obsazenost maloobchodních prostor se zvýší o 3 %.

Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic (riziko: nízké)

Skupina Emitenta 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 atraktivity pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaty s pronajatostí nemovitostí a s výší nájemného.

Změny chování spotřebitelů by mohly negativně postihnout některé nájemce, kteří by mohli požadovat slevy z nájmu z důvodu nízkých tržeb nebo ukončení nájemních smluv, což by mělo negativní vliv na cash flow Emitenta. Odchod nájemců by pro Emitenta znamenal také nutnost nalézt nové nájemce, kteří by naplňovali aktuální preference zákazníků a případně vynaložit náklady nutné na přestavbu nebo změnu využití prostor.

Riziko konkurence (riziko: nízké)

Skupina Emitenta podniká v plně tržním odvětví a je tak otevřena konkurenčnímu riziku jak ze strany kamenných prodejen zboží základní spotřeby a větších obchodních center s koncentrovanou nabídkou zboží, tak i ze strany tzv. e-shopů. Růst konkurence může vést ke snížení cenové hladiny dosahovaných nájmu, což může negativně dopadnout na výši dosahovaných příjmů a tím hospodářské výsledky Skupiny Emitenta. Zároveň, může také dojít k nárůstu neobsazenosti retailových prostor, s negativním dopadem na hospodářské výsledky Skupiny Emitenta prostřednictvím výpadku příjmů. Riziko je zpravidla řízeno realizací projektů retail parků v oblasti s nenasycenou poptávkou zákazníků v rámci spádové oblasti. Zároveň dochází k výběru takového mixu nájemců a následnému podpisu dlouhodobých smluv s vybranými nájemci, aby prodejní mix nabízel zboží a služby, které v dané spádové oblasti v portfoliu konkurenčních prodejen nejsou zastoupeny.

Riziko hospodářské krize (riziko: nízké)

Možný negativní vývoj makroekonomických veličin může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či ovlivnit jejich sklon ke spotřebě. Nižší kupní síla obyvatelstva či odklad některých nákupů v době ekonomického zpomalení či poklesu se může negativně projevit na hospodářském výsledku nájemců a mít negativní dopad na hospodaření Skupiny Emitenta. Zároveň, v negativním ekonomickém prostředí se projevuje jedna z klíčových výhod retailových parků, a to jejich zaměření na dostupný mix obchodů a služeb. Retail parky v rámci jejich mixu často uspokojují tzv. základní spotřebu (např. potraviny, drogerie, lékárna) a také provozují diskontní řetězce, jež nabízejí zboží nižší cenové kategorie. Uspořádání obchodů s venkovním vstupem zároveň v porovnání s nákupními centry představuje nižší nároky na energie (neexistence společných prostor s nároky na jejich osvětlení a vytápění), což napomáhá provozní efektivitě nájemců. Odolnost nájemců prokazuje dlouhodobá vysoká obsazenost retail parků Emitenta (k 31. 12. 2022 dosahovala 99,1 %) a efektivita kolekce nájemného, jež přesahuje 98 %.

Riziko lokality (riziko: nízké)

Skupina Emitenta provozuje retail parky na okraji větších měst či v menších městech v České republice a na Slovensku. Konkrétní lokalita, ve které se park nachází může být náchylná k riziku odchodu významného zaměstnavatele, což může způsobit lokální růst nezaměstnanosti s negativním dopadem na kupní sílu obyvatelstva a na hospodaření retail parku. Vybranou lokalitu může také ovlivnit negativní demografický vývoj vedoucí k úbytku obyvatelstva v dané spádové oblasti, což může mít opět negativní dopad na hospodaření retail parku, a tedy Skupinu Emitenta. Zároveň, nelze vyloučit riziko nevhodně zvolené oblasti, kdy Skupina Emitenta zvolí lokalitu s nedostatečným zákaznickým potenciálem, či špatnou dopravní dostupností, což může negativně ovlivnit obraty nájemců. Lokální rizika jsou minimalizovaná diversifikací portfolia – každý retail park se nachází v jiném městě v rámci České republiky a Slovenska. Skupina Emitenta se výhradně soustředí na tyto trhy, kde má výbornou znalost místních podmínek. Zároveň, retail parky jsou

umístovány v tzv. obchodních zónách či zónách s dobrou dostupností, jež zajišťují vysokou aktivitu potenciálních zákazníků.

Riziko změny hodnoty nemovitostí (riziko: nízké)

Hodnotu pozemků a nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, a to například vývoj makroekonomického prostředí, lokality, technického stavu nemovitosti, obsazenosti, výše nájemného apod. Negativní změna těchto faktorů by mohla způsobit pokles tržní hodnoty nemovitostí vlastněných společnostmi ve Skupině Emitenta s negativním dopadem na výkazy Emitenta, v krajním případě by mohlo dojít k porušení ukazatelů vázaných na hodnotu nemovitostí u financujících institucí (viz článek 4.2 Emisních podmínek).

Emitent v reakci na toto riziko pečlivě monitoruje vývoj realitního trhu a podniká aktivní kroky v rámci asset managementu vedoucí k maximalizaci hodnoty retail parků (např. aktivní správa smluv vedoucí k uzavírání dlouhodobých kontraktů s inflační doložkou, průběžné opravy jednotlivých retail parků, identifikace opatření vedoucích k maximalizaci výnosů a minimalizaci provozních nákladů v rámci celkového asset managementu apod.). Emitent zároveň udržuje konzervativní výši ukazatele LTV (loan-to-value) na základě auditovaných konsolidovaných výkazů jež k 31. 12. 2022 dosahovalo 63,91 %. Na základě citlivostní analýzy Emitenta by zvýšení hodnoty nemovitostí o 1 % vedlo ke snížení ukazatele LTV na 63,29 %, zatímco snížení hodnoty nemovitostí o 1 % by vedlo k růstu ukazatele LTV na 64,55 %.

Rizikové faktory týkající se finanční pozice Emitenta

Riziko závislosti Emitenta na příjmech od ostatních členů Skupiny Emitenta (riziko: střední)

Emitent je holdingovou společností a nevykonává ani nebude vykonávat žádnou jinou podnikatelskou činnost, zdrojem příjmů Emitenta tak budou výhradně výnosy pocházející z ostatních členů Skupiny Emitenta. Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou tedy závislé na těchto ostatních členech Skupiny Emitenta a na jejich hospodářských výsledcích. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další zdroje příjmů, bude v případě vzniku povinnosti Emitenta uhradit k datu splatnosti dluhy z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně svých účastí v těchto dalších členech Skupiny Emitenta. Neschopnost Emitenta tak učinit může vést k prodlení se splněním svých dluhů z Dluhopisů.

Kreditní riziko (riziko: střední)

Skupina Emitenta je vystavena kreditnímu riziku v případě, že dlužníci, především odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině Emitenta. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině Emitenta finanční pohledávky. Skupina Emitenta je vystavena kreditnímu riziku zejména při pronájmu prostor, kde evidují pohledávky z obchodních vztahů za jednotlivými nájemci. V případě výrazného poklesu platební morálky nájemců, např. z důvodu negativního makroekonomického vývoje, může dojít k poklesu toku provozních prostředků s negativním dopadem na hospodářské výsledky společnosti.

Nejvýznamnější nájemci z pohledu podílu na tržbách Skupiny Emitenta k Datu prospektu

Nájemce	Podíl
Tesco	6,3 %
OBI	5,8 %
KIK	4,4 %
ASKO	4,3 %
JYSK	4,3 %
BILLA	4,0 %

DM	3,8 %
Mountfield	3,6 %
PLANEO ELEKTRO	3,1 %
Pepco	3,0 %
Sportisimo	2,8 %
Albert	2,8 %
AAA auto	2,7 %
Tedi	2,1 %
CCC	2,0 %
OKAY	2,0 %
GATE	1,5 %
Penny Market	1,4 %
Pet Center	1,4 %
Datart	1,2 %
KFC	1,2 %
HOP ARENA Liberec	1,2 %
DECASPORT s.r.o.	1,1 %
Excel Club	1,1 %
Super Zoo	1,1 %
Fresh Plus	1,1 %
Breno	1,0 %

Skupina Emitenta eviduje pohledávky po splatnosti v následující výši:

Přehled pohledávek Skupiny Emitenta k Datu prospektu (v tis. Kč):

Pohledávky	Úvěry	Nájemné	Ostatní	Celkem
Celkem	0	15.883	0	15.883
Z toho po splatnosti	0	5.516	0	5.516

Riziko likvidity (riziko: střední)

Riziko likvidity představuje riziko, že Skupina Emitenta nebude schopna dostát svým aktuálně splatným finančním dluhům. V případě nutnosti prodeje některého z aktiv ve Skupině Emitenta je také nutno brát v potaz obecně nízkou likviditu nemovitostí jako aktiva. Nedostatek disponibilních zdrojů do budoucna však může negativně ovlivnit podnikání Skupiny Emitenta, její ekonomické výsledky, finanční situaci, a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Skupina Emitenta disponovala k Datu prospektu (v tis. Kč):

Krátkodobé dluhy	-89.576
Krátkodobý majetek	109.990
Peníze a peněžní ekvivalenty	70.373

Úvěrové riziko (riziko: nízké)

Skupina Emitenta je financována také prostřednictvím bankovního seniorního financování.

K Datu prospektu je v rámci Skupiny Emitenta sjednán úvěrový rámec od UniCredit pro Skupinu Emitenta ve výši 103.379.132 EUR, z něhož bylo k datu prospektu načerpáno 86.217.454 EUR. S touto činností Skupiny Emitenta je spojeno úvěrové riziko, tj. riziko, že Skupina Emitenta nebude jednat podle ustanovení a podmínek

uzavřené smlouvy o úvěru, což může vést až k předčasné splatnosti bankovního financování. To může vést k nutnosti nedostatku likvidity a prodeji majetku Skupiny Emitenta za nevýhodných podmínek.

K Datu prospektu je v rámci Skupiny Emitenta sjednán úvěr poskytnutý **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („**Refinancovaná banka**“), a to v celkové výši 250.000.000 Kč („**Refinancovaný úvěr**“). Refinancovaný úvěr by měl být splacen z výtěžku Emise, jinak z vlastních prostředků poskytnutých Emitentovi ze Širší Skupiny.

Měnové riziko (riziko: nízké)

Skupina Emitenta je vystavena měnovému riziku převážně v souvislosti s platbami nájemného, které je zčásti denominováno a hrazeno v měně Euro (EUR). V případě negativního vývoje směnného kurzu této měny vůči koruně české (Kč), hrozí riziko poklesu reálné hodnoty příjmů vyjádřených v Kč. Stejně tak ale může dojít naopak k pozitivním změnám směnného kurzu ve prospěch Kč. Kromě nájemného se do měnového rizika promítají závazky Skupiny v EUR.

Funkční měna pro retail parkového portfolia pro vykazování je Kč. Na základě auditovaných výkazů emitenta k 31. 12. 2022 je cca 82 % příjmů denominovaných v EUR (tomu odpovídají obchodní pohledávky a struktura obchodních závazků), hodnota činila 3,02 mld. Kč (v rámci každoročních valuací jsou retail parky naceňovány v EUR). Retail parkové portfolio je financováno především prostřednictvím financování od UniCredit v EUR a Refinancovaných dluhopisů v Kč.

Pozice Emitenta (vyjádřeno v Kč):

31.12.2022

	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	40 008	36 023	3 985
Poskytnuté půjčky	0	0	0
Ostatní aktiva	17 788	9 101	8 687
Kladná hodnota derivátů	46 320	46 320	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	46 951	39 935	7 016
CELKEM	151 067	131 379	19 688
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	1 501 783	1 501 783	0
Emitované dluhopisy	458 658	0	458 658
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	56 032	17 393	38 638
Ostatní dlouhodobé závazky	30 242	16 367	13 874
CELKEM	2 046 714	1 535 543	511 171

Lze tedy konstatovat, že Emitent má aktivní EUR pozici a v rámci svého provozu generuje volné peněžní prostředky EUR. Posílení Kč na měnovém páru EUR/CZK za jinak nezměněných podmínek vede k negativnímu přecenění retail parků v CZK, zároveň však snižuje hodnotu úvěrů. Na základě citlivostní analýzy Emitenta pohyb kurzu o 1 % má dopad cca 15,5 mil. Kč na konsolidovaný hospodářský výsledek Skupiny Emitenta.

Rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Emitenta

Riziko ztráty klíčových osob (riziko: nízké)

Činnost klíčových osob je rozhodující pro celkový provoz Skupiny Emitenta, její směřování a schopnost generovat finanční prostředky. Případná ztráta člena managementu by mohla negativně ovlivnit podnikání Skupiny Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. Toto riziko je v rámci Skupiny Emitenta zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Skupiny Emitenta, a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích.

Riziko změny vlastnické struktury Emitenta (riziko: nízké)

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.

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 (tj. investice do nemovitostí, zejména pak retailových parků), lze důvodně očekávat, že takováto změna by měla na Emitenta spíše negativní dopad.

Riziko střetu zájmů mezi akcionářem Emitenta a Vlastníky dluhopisů (riziko: nízké)

Některé z osob zastoupených v řídicích a dozorčích 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.

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

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

Rizikové faktory týkající se Zajištění

Riziko týkající se Zajištění v podobě zástavy akcií Emitenta (riziko: střední)

Hodnota Zajištění (tj. akcií Emitenta) bude závislá na hodnotě závodu Emitenta. Z ekonomického pohledu tedy plní svoji funkci zajištění pouze tehdy, pokud Emitent nebude schopen plnit své dluhy z Dluhopisů v situaci, kdy hodnota jeho závodu je stále dostatečná k jejich uspokojení. Pokud bude Emitent předlužený nebo bude hodnota jeho závodu z jiného důvodu nižší než výše dluhů z Dluhopisů, nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění.

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání (riziko: nízké)

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání

Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

Rizikové faktory týkající se Agentů pro zajištění

Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění (riziko: střední)

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentů pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze zajištění. Agent pro zajištění tak je vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou zajišťovací dokumentace, v důsledku čehož pouze Agent pro zajištění může uplatnit a vykonat jakákoliv práva ze zajištění. Žádný Vlastník dluhopisů nebude oprávněn uplatňovat tato práva samostatně. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Absence relevantní rozhodovací praxe k institutu agentů pro zajištění podle Zákona o dluhopisech (riziko: nízké)

Právní institut agentů pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou, zákonem č. 307/2018 Sb., která nabyla účinnosti 4. 1. 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agentů pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika spojená s novým Agentem pro zajištění (riziko: nízké)

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentů pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agentů pro zajištění či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při výběru Agentů pro zajištění bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven výše uvedenou novelou Zákona o dluhopisech účinnou od 4. 1. 2019, kdy ohledně institutu agentů pro zajištění neexistuje soudní přezkum, obecně přijímaný právní výklad ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentů pro zajištění přijmout. K datu Prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA. V případě, že se nepodaří vybrat Agentů pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění (riziko: nízké)

Agent pro zajištění je povinen, s výhradami stanovenými v Emisních podmínkách, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou. Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schváleným schůzí vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany

Vlastníkům Dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastník dluhopisů Agentovi pro zajištění poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění a tato hodnota bude Agentovi následně vyplacena, hrozí, že Vlastníci dluhopisů mohou přijít o část své investice.

Omezení možnosti Agentu pro zajištění rozhodovat o výkonu Zajištění při úpadku Emitenta (riziko: nízké)

V případě, že s Emitentem bude zahájeno insolvenční řízení, v rámci kterého bude prohlášen úpadek Emitenta, bude výkon zajištění podléhat pravidlům a omezením stanoveným v zákoně č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména bude realizace jakéhokoliv zajištění převážně prostřednictvím jmenovaného insolvenčního správce. Vlastníci dluhopisů tak budou mít pouze omezenou možnost zasahovat do realizace Zajištění.

Omezená odpovědnost Agentu pro zajištění (riziko: nízké)

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakýchkoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zástavních práv, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zástavními smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu 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, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Rizikové faktory týkající se práv z Dluhopisů

Riziko nesplacení (riziko: vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

Riziko úrokové sazby (riziko: střední)

Vlastník Dluhopisu, u něhož je výnos určen pevnou úrokovou sazbou, je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální tržní úroková sazba na finančním trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu se zpravidla zvýší na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko předčasného splacení (riziko: střední)

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

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku, a to za podmínek článku 6.4 Emisních podmínek. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti (jak je tento pojem definován v článku 6.4 Emisních podmínek), a mimořádný výnos Dluhopisů, který bude určen jako jedna 1/75 ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně).

Riziko inflace (riziko: střední)

Potenciální nabyvatelé 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 (tj. 8,6 % p. a.) z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Podle České národní banky by průměrná míra inflace mohla v roce 2024 činit 2,1 %.³

Riziko poplatků (riziko: nízké)

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných zprostředkovatelem nebo obchodníkem s cennými papíry koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. 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. Emitent doporučuje budoucím investorům, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Účtované poplatky mají negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (riziko: nízké)

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent ani Manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním investorem, ať již podle právního řádu jeho založení nebo právního řádu, kde je činný (pokud se liší). Potenciální investor se nemůže spoléhat na Emitenta nebo na Manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů v rozporu s právními předpisy a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující se na potenciální nabyvatele Dluhopisů, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojit též další právní důsledky.

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP (riziko: nízké)

³ Zpráva o měnové politice, léto 2023, schválená schválena bankovní radou ČNB 10. 8. 2023, s. 7, dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2023/leto_2023/download/zomp_2023_leto.pdf.

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 trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů (riziko: nízké)

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách / pokynech investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **FIDUROCK Nemovitosti a.s.**, IČO: 045 64 111, se sídlem na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 21110, za kterou jedná každý člen představenstva samostatně. Emitent má dvoučlenné představenstvo, jejímiž členy jsou David Hauerland a PhDr. Petr Valenta.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze k Datu prospektu

Za Emitenta



Jméno: **DAVID HAUERLAND**
Pozice: člen představenstva

Údaje od třetích stran

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

Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Prospektu. Jedná se o následující zdroje:

- Indexy cien stavebných prác a materiálov - ročne [sp2072rs] - https://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SLOVSTAT/sp2072rs/v_sp2072rs_00_00_00_sk
- Zpráva o měnové politice, léto 2023, schválená schválena bankovní radou ČNB 10. 8. 2023: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2023/leto_2023/download/zomp_2023_leto.pdf
- JLL - CEE Investment Market, H1 2023: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/cee-investment-market>
- Ministerstvo financí ČR, Makroekonomická predikce - srpen 2023: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-srpen-2023-52667>
- Měnová prognóza ČNB – podzim 2023: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- ČSÚ, Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny
- Štatistická správa o hospodárstve SR v 2. štvrťroku 2023: <https://slovak.statistics.sk/wps/portal?urlile=wcm%3Apath%3A/obsah-sk-pub/publikacie/vybrane-publikacie/cd104302-ccce-4dea-b9ef-10c16e1e1fb5>
- 63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2023): <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/63-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2023.html>
- Otázky a odpovede (ekonomický a menový vývoj, 21.6.2023): <https://nbs.sk/dokument/11b4f91d-7cbd-4118-b879-3a9b78d7a86f/stiahnut?force=false>
- CEEC, Kvartální analýza českého stavebnictví Q3/2023: https://ceec.eu/wp-content/uploads/2023/09/Kvartalni-analyza-ceskeho-stavebnictvi-Q3_2023.pdf
- ČSÚ, Indexy cen výrobců - srpen 2023: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-cen-vyrobcu-srpen-2023>
- Cushman&Wakefield; interní analýza pro Emitenta (dostupná v sídle Emitenta).
- CEEC, Polročná štúdia slovenského stavebníctva: https://ceec.eu/wp-content/uploads/2023/05/Studie-SK_H1-2023.pdf
- MediaGuru, Loni přibylo nejvíce ploch retail parků za pět let: <https://www.mediaguru.cz/clanky/2022/06/loni-pribylo-nejvice-ploch-retail-parku-za-pet-let/>

- ČSÚ, Maloobchod - květen 2023: <https://www.czso.cz/csu/czso/c1/maloobchod-kveten-2023>
- Eurostat, Volume of retail trade down by 0.2% in the euro area and by 0.3% in the EU: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/17441092/4-06092023-AP-EN.pdf/ab066297-8ea1-edd1-d56d-fc02fa87a96b?version=2.0&t=1693927894440>
- Roman Latuske (ZDR Investments), HN, Češi šetří a více nakupují v diskontech. Posilují tím retail parky: <https://archiv.hn.cz/c1-67223740-cesi-setri-a-vice-nakupuji-v-diskontech-posiluji-tim-retail-parky>
- Retail Magazin SK, Bude rok 2023 rokem retail parkov?: <https://www.retailmagazin.sk/obchodnik/maloobchod/6783-bude-rok-2023-rokom-retail-parkov>
- Retail Magazin SK, Aká je návštevnosť nákupných centier a retailových parkov? <https://www.retailmagazin.sk/obchodnik/7270-aka-je-navstevnost-nakupnych-centier-a-retailovych-parkov>

Zprávy znalců

Tento Prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora.

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení jakýchkoli vlastností Emitenta nebo kvality Dluhopisů.

Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

OPRÁVNĚNÍ AUDITŮŘI

Jména a adresy auditorů

Konsolidovanou účetní závěrku Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2022 sestavenou v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, i konsolidovanou účetní závěrku Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2021 sestavenou v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, ověřila společnost **KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**, IČO: 496 19 187, se sídlem Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 18600, číslo osvědčení KAČR č. 71 („Auditor“), přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření obou finančních výkazů Emitenta je Ing. Pavel Kliment, č. oprávnění 2145.

Výrok auditora k výše uvedeným účetním závěrkám byl v obou případech „bez výhrad“.

Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování

Za období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje v tomto Prospektu, Auditři neodstoupili, nebyli odvoláni a ani nebyli nově jmenováni.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi a nabídce Dluhopisů

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce Dluhopisů, kromě Manažera, na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku podstatný. Manažer působí též v pozici Administrátora, Kotačního agenta, Agenta pro zajištění a jako Refinancovaná banka a administrátor a agent pro zajištění Refinancovaných dluhopisů (viz níže).

Důvody nabídky a použití výnosů

Důvody emise Dluhopisů

Výtěžek z emise Dluhopisů bude použit v následujícím pořadí na:

- (a) splacení jmenovité hodnoty dluhopisů Emitenta, ISIN CZ0003520850, splatných 30. 1. 2024, s pevným úrokovým výnosem 5,60 % p.a., a to v celkové výši 450.000.000 Kč („**Refinancované dluhopisy**“);
- (b) splacení jistiny úvěru poskytnutého **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („**Refinancovaná banka**“), a to v celkové výši 250.000.000 Kč; a
- (c) po splacení zadlužení Emitenta podle bodů (a) a (b), tj. při případném navýšení celkové jmenovité hodnoty Emise, bude zbývající výtěžek použit na financování akvizic nových projektů v oblasti předmětu činnosti Emitenta nebo development a rozšíření Stávajících projektů.

Emitent je povinen zajistit, aby byly před splacením jmenovité hodnoty Refinancovaných dluhopisů byly splaceny veškeré výnosy Refinancovaných dluhopisů a zároveň aby před splacením jistiny Refinancovaného úvěru byly splaceny úroky z Refinancovaného úvěru. Pokud bude navýšena předpokládaná hodnota Emise, bude Emitent oprávněn (re)financovat výnosy Refinancovaných dluhopisů a/nebo úroky z Refinancovaného úvěru z výtěžku Emise.

Výtěžek emise Dluhopisů bude složen na Vázaný účet Emitenta u společnosti J&T BANKA a bude uvolněn na základě pokynu Emitenta pouze za předpokladu, že celkový výtěžek bude použit na splacení zadlužení Emitenta podle bodů (a) a (b).

Odhad čisté částky výnosů z emise a nabídky Dluhopisů

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou činit (i) cca 18.000.000 Kč, což představuje 2,57 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise, (ii) respektive v případě maximálního navýšení objemu Emise cca 25.500.000 Kč, což představuje 2,55 % z celkového maximálního hrubého výtěžku Emise.

Emitent odhaduje, že čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 682.000.000 Kč, resp. cca 974.500.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Obecné informace

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy uzavřené před Datem emise společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 („**Aranžér**“), obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v den Data emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění, na jejímž základě pověří společnost J&T BANKA jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů bez závazku upsat („**Smlouva o umístění**“). Činnosti kotačnického agenta („**Kotační agent**“) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP bude zajišťovat J&T BANKA na základě smlouvy s administrátorem.

Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Manažera, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 700.000.000 Kč, kterou lze se souhlasem Manažera navýšit až do výše 1.000.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo průběžně. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Dluhopisy budou Emitentem nabízeny prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky koncovým investorům. Nabídka Dluhopisů bude činěna tzv. na *best efforts* bázi, tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer nebude povinen jakékoli další Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů České republiky a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky v České republice podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s tanními právními předpisy.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat v průběhu emisní lhůty trvající od 1. 12. 2023 do 31. 10. 2024.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat Objednávky (pokyny) prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera, J&T BANKA, je možné kontaktovat na telefonním čísle +420221710666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu, mj. za účelem podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů a otevření majetkového účtu v evidenci

investičních nástrojů vedené CDCP nebo u Manažera (pokud takový majetkový účet již nemají otevřený u jiného účastníka Centrálního depozitáře) a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena; investor však musí upsat vždy celé Dluhopisy, tj. minimálně jeden (10.000 Kč). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí e-mailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

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.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných po Datu emise v den nabytí Dluhopisů, budou Dluhopisy v příslušný den vypořádání upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o umístění. Investor složí prostředky na příslušný bankovní účet a v příslušném termínu uvedeném ve smlouvě o úpisu (nejpozději však bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Následně budou Dluhopisy Manažerem prodány příslušnému investorovi. Manažer přitom může nadále držet a dále nabízet (v souladu s podmínkami ZPKT) Dluhopisy, které takto upsal.

Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 2,5 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů a bude hrazena Emitentem.

Manažer uspokojí objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat metodou 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. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci *Pro investory*, a na internetových stránkách Manažera, tj. na adrese www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bezprostředně po jejím ukončení.

Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* (https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru) záložka FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Hlavní 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. Hlavní manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž po ukončení nabídky další objednávky nebudou akceptovány a po pozastavení nabídky další objednávky nebudou akceptovány, dokud Emitent nezveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy zveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce na svých internetových stránkách www.fidurock.com v sekci *Pro investory*.

MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Cílový trh způsobilé protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU, v platném znění („**MiFID II**“), a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrané všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy, která podléhá pravidlům MiFID II, je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 29. 12. 2023. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (*market maker*). Emitent ani Manažer nemohou 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.

Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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 držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, 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 tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, 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 zejména v České republice, které 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.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem 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 (Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933) 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 Irska 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 neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2020 (FSMA (EU Exit) 2020), v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném, nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019), a zákonem o

finančních službách a trzích z roku 2023 (The Financial Services and Markets Act 2023) a navazujícími právními předpisy.

Udělení souhlasu Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, kterým byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období ode dne schválení tohoto Prospektu Českou národní bankou do 1. 12. 2024. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek zde uvedených, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů.

Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta: www.fidurock.com v sekci *Pro investory*. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu, budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta.

Emitent prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.

Finanční zprostředkovatel používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností **FIDUROCK Nemovitosti a.s.**, IČO: 045 64 111, se sídlem na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 21110 („**Emitent**“), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 700.000.000 Kč a se souhlasem Manažera s možností navýšení až do výše 1.000.000.000 Kč, nesoucí pevný úrokový výnos určený na základě úrokové míry ve výši 8,6 % p. a., splatné v roce 2028 („**Emise**“; jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění („**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003556441. Název Emise je FIDUR.NMV. 8,60/28.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení o prospektu**“), prospekt Dluhopisů („**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2023/152083/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2023/00015/CNB/659 ze dne 30. 11. 2023, které nabylo právní moci dne 1. 12. 2023, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.fidurock.com („**Internetové stránky Emitenta**“) v sekci *Pro investory* a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu, avšak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu; nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem.

Emitent požádá prostřednictvím kotečního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 29. 12. 2023 („**Datum emise**“).

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným v Emisních podmínkách, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 29. 12. 2028 („**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA („**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů

v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod (jak jsou tyto pojmy definované v Emisních podmínkách).

Emitent dále uzavře v Datum emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů, bez závazku upsat („**Smlouva o umístění**“).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*), pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 (*Status*) vykonávat J&T BANKA („**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven v rámci Smlouvy s agentem pro zajištění datované k Datu emise („**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je v souladu s § 20 odst. 3 Zákona o dluhopisech k dispozici Vlastníkům dluhopisů na Internetových stránkách Emitenta a bude k nahlédnutí v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Činnosti kotečního agenta („**Kotační agent**“) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP bude zajišťovat J&T BANKA.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16 (*Definice*).

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 700.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 1.000.000.000 Kč podmíněnou souhlasem Manažera.

Oddělení práva na úrokový výnos, předkupní a výměnná práva

Oddělení práva na úrokový výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejdéle 5 Pracovních dnů před Datem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů (v souladu s definicí Oprávněné osoby podle článku 7.4 (*Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy*)) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.3 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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.

1.4 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

1.5 Usnesení, povolení a schválení

Dluhopisy jsou vydány na základě rozhodnutí představenstva Emitenta ze dne 20. 11. 2023, kterým byly schváleny tyto Emisní podmínky. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je stanoveno na 29. 12. 2023.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) průběžně kdykoliv po Datu emise. Lhůta pro upisování začíná 1. 12. 2023 a končí 30. 10. 2024 („**Emisní lhůta**“), respektive uplynutím dodatečné lhůty pro upisování („**Dodatečná emisní lhůta**“), kterou Emitent může stanovit. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*). Dodatečná emisní lhůta skončí nejpozději v Rozhodný den pro splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně.

Emitent může vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů než předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise dluhopisů. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 700.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 1.000.000.000 Kč podmíněnou souhlasem Manažera.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů po jejich vydání bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty případně Dodatečné emisní lhůty, a to způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů („**Emisní kurz**“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude

dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* záložka FIDUROCK Nemovitosti a.s.

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera formou veřejné nabídky ve smyslu článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Podrobnější informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „*Podmínky veřejné nabídky, přijetí k obchodování a způsob obchodování*“.

3. STATUS

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak jsou tyto pojmy definovány níže v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce či bezprostředně po zániku veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, pokud se týká plnění povinností či výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění, které Agent pro zajištění obdrží, náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v článku 3.8 (*Použití výměřku*), přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech a s ohledem na postavení Agentu pro zajištění jako banky se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT.

Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění a Emisních podmínek jakož i dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech.

V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

Zajišťovací dokumentace bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. V souladu s § 20a odst. 3 Zákona o dluhopisech zpřístupní Agent pro zajištění na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*) bez zbytečného odkladu další podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zajištění, jak předpokládá článek 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*).

Úpisem, koupí či jiným nabytím Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva a povinnosti věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění ve Smlouvě s agentem pro zajištění souhlasil se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Zajišťovací dokumentace obsahuje bližší úpravu týkající se výkonu Zajištění.

3.3 Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním

Emitent je povinen zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva nebo o zřízení jiného zajištění uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem nebo poskytovatelem jiného zajištění („**Zástavce**“):

- (a) zástavním právem prvního pořadí k veškerým akciím vydaným Emitentem („**Akcie Emitenta**“ uvedené zástavní právo dále „**Zástavní právo k Akciím**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Akcionářem Emitenta a Agentem pro zajištění;
- (b) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze Smlouvy o vázaném účtu (účet vedený na základě Smlouvy o vázaném účtu dále jen „**Vázaný účet**“; uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Vázanému účtu**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění; k Vázanému účtu bude dále zřízen zákaz zřízení zástavního práva.

(zástavní smlouvy a smlouvy o zřízení jiného zajištění uvedené výše dále společně jako „**Zajišťovací dokumentace**“, zástavní práva a jiné zajištění uvedené v tomto článku 3.3 dále též jako „**Zajištění**“ a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako „**Předmět zajištění**“). Emitent zajistí, že budou splněny veškeré požadavky stanovené právními předpisy pro poskytnutí Zajištění.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

Emitent je povinen uzavřít (a zajistí, že každý příslušný Zástavce uzavře) Zajišťovací dokumentaci tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*).

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací až do okamžiku úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*) nebo dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 11.1(a) (*Působnost a svolání schůze*)), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků

dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo k vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v 11.4(a) (*Působnost a svolání schůze*), ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

3.4 Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepší zájmu Vlastníků dluhopisů, a je v souladu s § 20a odst. 1 Zákona o dluhopisech vázán pokyny, které mu udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat správnost jakýchkoliv podkladů nebo jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst.1 písm. (c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 11.1(b) (*Působnost a svolání schůze*), na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění („**Nový agent pro zajištění**“). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 11.1(c) (*Působnost a svolání schůze*). Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 11.1(d) (*Působnost a svolání schůze*).

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že Agent může smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena Emitentovi. Výpověď však nenabude účinnosti, dokud nebude jmenován Nový agent pro zajištění.

Dále podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že v případě, že (a) Česká národní banka uvalila na Agentu pro zajištění nucenou správu nebo mu odňala licenci působit jako banka nebo přijala jiné opatření s obdobným účinkem nebo opatření podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 374/2015 Sb., o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu, ve znění pozdějších předpisů, které může mít vliv na plnění funkcí Agentu pro zajištění a povinností; nebo, (b) Agent pro zajištění rozhodl o svém zrušení nebo tak učinil soud; nebo (c) byl podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh na Agentu pro zajištění; (d) Agent pro zajištění je v prodlení s plněním svých podstatných povinností podle Smlouvy s Agentem pro zajištění a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 Pracovních dnů ode dne doručení výzvy Emitenta a Vlastníci dluhopisů mohou v souvislosti s tímto prodlením utrpět škodu; (e) Agent pro zajištění vypoví Smlouvu s Agentem pro zajištění nebo tuto Smlouvu jinak ukončí; (f) Vlastníci dluhopisů držící kumulativně alespoň 5 % nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů požadují výměnu Agentu pro zajištění, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 11.1(b) (*Působnost a svolání schůze*). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že situace popsané v bodech (a) až (e) výše

představují důvody pro ukončení výkonu funkce Agentu pro zajištění podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění jsou Emitent a Agent pro zajištění zavázáni poskytnout Novému agentovi pro zajištění veškeré nezbytné dokumenty a informace a poskytnout mu takovou pomoc a spolupráci, kterou Nový agent pro zajištění důvodně požaduje za účelem dosažení a výkonu svého postavení, včetně součinnosti se všemi změnami ve veřejných seznamech a veřejných rejstřících, které musí být provedeny. Agent pro zajištění je povinen předat Novému agentovi pro zajištění všechny dokumenty a informace, které získal v souvislosti s výkonem své funkce podle Smlouvy s agentem pro zajištění a které jsou nezbytné pro výkon této funkce ve vztahu k výkonu a vymáhání práv a dodržování povinností týkajících se Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s Agentem pro zajištění, Zákona o dluhopisech a dalších příslušných zákonů do 5 Pracovních dnů po ukončení jeho funkce.

K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoli Zajišťovací smlouvy a jakýchkoli dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zástavních práv, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zástavními smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu 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, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Nestanoví-li tyto Emisní podmínky výslovně jinak, není Agent pro zajištění povinen zjišťovat či ověřovat, zda nastal jakýkoliv Případ porušení nebo jiné porušení povinností podle těchto Emisních podmínek.

Rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

3.5 Jednání Agentu pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavců (d) a (e) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů („**Pokyn schůze**“); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací.

(b) Upřesnění pokynu

Agent pro zajištění je oprávněn žádat

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze, nebo,
- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet výkonu jakéhokoli práva, oprávnění nebo uvážení a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění.

Tím není dotčeno právo, nikoliv povinnost, Agentu pro zajištění vykonat kterékoliv právo nebo zdržet se výkonu kteréhokoliv práva nebo oprávnění v případě, že by prodlení dle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

(c) Závaznost pokynu

Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

- (d) Odstavec (a)(i) se neuplatní v případech podle písm. (a) a (b) článku 3.6 (*Akcelerace*). Agent je však oprávněn vyžádat si v odůvodněných případech Pokyn schůze i v tomto případě.

- (e) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:

- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva, ačkoliv požádal o svolání Schůze k udělení Pokynu schůze; nebo
- (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.

- (f) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

3.6 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1 (*Případy porušení*)) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění musí v případech uvedených níže rozhodnout o tom, že všechny nesplacené dluhy z Dluhopisů včetně odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 se stávají splatnými („**Akcelerace**“):

- (a) doručili-li Vlastníci dluhopisů držící souhrnně alespoň 30 % jmenovité hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi podle článku 9.1 (*Případy porušení*) a jejich pohledávky za Emitentem vyplývající z Dluhopisů zůstávají neuhrazeny, nebo

- (b) dojde-li k Případu porušení dle písmen (f) nebo (g) článku 9.1 (*Případy porušení*), nebo
- (c) rozhodne-li tak Schůze.

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatné (nestaly-li se splatné již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po kalendářním měsíci, v jehož průběhu Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi a Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*). V souladu s článkem 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*) může Schůze současně s rozhodnutím o Akceleraci spojit i Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*)), přičemž v takovém případě rozhodnutí o Akceleraci musí být vždy v rámci jednoho jednání Schůze přijato před Rozhodnutím o výkonu.

3.7 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou moci Vlastníci dluhopisů uplatňovat žádná práva ze Zajišťovací dokumentace samostatně, včetně oprávnění udělit jakýkoliv souhlas týkající se Zajištění nebo se vzdát práva k Zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Dojde-li k Akceleraci nebo bude-li Emitent v prodlení s úhradou jmenovité hodnoty Dluhopisů, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednaje v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění nebo uplatnění jakýchkoliv práv ze Zajišťovací dokumentace za účelem úhrady dluhů Emitenta z Dluhopisů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 11.1(a) (*Působnost a svolání schůze*). Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění („**Rozhodnutí o výkonu**“).

Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Schůze může spojit Rozhodnutí o výkonu s rozhodnutím o Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co Rozhodnutí o výkonu bylo uveřejněno podle článku 11.5 (*Zápis z jednání*), nebylo-li mu doručeno již dříve. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění uveřejněním na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*). Dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Pracovní dny od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně.

3.8 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze Zajištění, který obdrží („**Výtěžek**“), následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce, včetně odměny, a to až do výše 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění, a jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakéhokoli splatného, avšak neuhrazeného, výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;

- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a
- (e) za páté, na úhradu všech ostatních plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce, včetně odměny, nad rámec limitu podle bodu (a) výše; a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci, nestanoví-li Zajišťovací dokumentace jinak.

Úhradu jistiny a úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora, je-li osobou odlišnou od Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o obdržení Výtěžku a jeho výši a o rozdělení Výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*). V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení Výtěžku upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

Pro účely písm. (c) až (d) se „poměrnou výší“ rozumí částka připadající z Výtěžku na jeden Dluhopis určená jako zbývající část Výtěžku dělená počtem vydaných a nesplacených Dluhopisů. Každému Vlastníkovi dluhopisů tak bude náležet tato částka násobená počtem jimi vlastněných Dluhopisů.

Článek 7 (*Platební podmínky*) se na výplatu Výtěžku Vlastníkům dluhopisů použije obdobně. Pro tyto účely se Dnem výplaty rozumí 60. den po oznámení obdržení Výtěžku a jeho výši způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

4. POVINNOSTI EMITENTA

4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent nezřídí ani neumožní zřízení žádného zástavního práva, zajišťovacího převodu práva, zadržovacího práva nebo jakéhokoli obdobného zajišťovacího institutu podle jakéhokoliv právního řádu („**Další Zajištění**“), ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) Další zajištění bylo zajištěno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo aby (ii) byly dluhy z Dluhopisů rovnocenně zajištěny nebo zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze.

Výše uvedená omezení se netýkají:

- (a) Dalšího Zajištění, které vznikne v souvislosti s Dispozicí s majetkem, pokud bude taková Dispozice s majetkem učiněna v souladu s článkem 4.5 (*Zákaz dispozic*);
- (b) Dalšího Zajištění, jehož předmětem je Podíl a které zajišťuje dluhy Dceřiné společnosti ze Seniorního financování;
- (c) Dalšího Zajištění váznoucího nebo vznikajícího na majetku Člena Skupiny Emitenta v souvislosti s povinnostmi Emitenta vzniklými za účelem splacení všech dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Emisními podmínkami); nebo
- (d) Dalšího Zajištění vznikajícího ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Člen Skupiny Emitenta v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy,

pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění.

Pro vyloučení všech pochybností, za Další Zajištění se nepovažují věcná břemena a obdobná práva třetích osob k majetku Člena Skupiny Emitenta, která neslouží k zajištění dluhů těchto osob.

4.2 Povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě a Ukazatel Krytí dluhové služby

Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě nikdy nepřekročí v níže uvedeném období následující hodnoty:

Období	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Maximální výše Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě	75,0 %	75,0 %	72,5 %	70,0 %	70,0 %	70,0 %

Testování bude probíhat jednou ročně (vždy k 31. 12.), a to na základě aktuálních konsolidovaných účetních výkazů a potvrzení o plnění poskytnutých podle článku 4.12(a) (*Informační povinnosti*) a aktuálních Ocenění Nemovitostí poskytnutých podle článku 4.12(d) (*Informační povinnosti*). První testování proběhne k 31. 12. 2023.

Ukazatel Krytí dluhové služby

Emitent se zavazuje zajistit, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel Krytí dluhové služby nikdy neklesne pod 6 %.

Testování bude probíhat ke konci každého kalendářního pololetí (vždy k 30. 6. a 31. 12.), a to na základě aktuálních konsolidovaných účetních výkazů a potvrzení o plnění poskytnutých podle článku 4.12(a) (*Informační povinnosti*). První testování proběhne k 31. 12. 2023.

Náprava

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o nesplnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatele Krytí dluhové služby, nejpozději však do 5 Pracovních dní, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 (*Oznámení*). Do 60 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatele Krytí dluhové služby získáním dodatečného financování, a to (i) navýšením základního kapitálu Emitenta, (ii) poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Emitenta, (iii) poskytnutím zápůjčky či úvěru, ve všech případech poskytnutím peněžních prostředků na Vázaný účet („**Náprava**“), přičemž v případě bodu (iii) taková osoba zároveň tento dluh podřídí dluhům z Dluhopisů v souladu s článkem 4.9 (*Podřízenost*).

Emitent je povinen za účelem potvrzení skutečnosti, že došlo k nápravě neplnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatele Krytí dluhové služby, uveřejnit způsobem podle článku 13 (*Oznámení*) doklady prokazující Nápravu ověřené auditorem. Emitent v potvrzení zohlední Nápravu při výpočtu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatele Krytí dluhové služby tak, že získané peněžní prostředky přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty do výpočtu Tržní hodnoty nebo Celkové čisté cashflow Skupiny Emitenta). Případ porušení nenastane, pokud Emitent provede Nápravu ve lhůtách podle tohoto článku.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se pro účely výpočtu Ukazatele Krytí dluhové služby se Náprava započítá v plném rozsahu jako zvýšení výnosu z nájemného.

Pokud došlo k nápravě neplnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatele Krytí dluhové služby a při dalším testování bude daný Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatel Krytí dluhové služby, který

byl předmětem Nápravy, splněn i bez částky představující Nápravu, Agent pro zajištění uvolní na žádost Emitenta danou částku z Vázaného účtu.

Veškeré prostředky na Vázaném účtu, tj. včetně částky představující Nápravu, mohou být použity při realizaci Zajištění pro úhradu splatných dluhů z Dluhopisů.

4.3 Zadluženost

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude kromě Zadluženosti Emitenta z Dluhopisů existovat žádná Zadluženost Emitenta ani nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadluženosti Emitenta.

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy Zadluženost:

- (a) vznikne nebo se zvýší ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Emitent v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (b) vznikne za účelem splacení všech dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Emisními podmínkami);
- (c) existuje vůči Dceřiné společnosti; nebo
- (d) bude podřízena dluhům z Dluhopisů v souladu s článkem 4.9 (*Podřízenost*),

přičemž ve všech případech je dále podmínkou, že v okamžiku vzniku nebo zvýšení Zadluženosti neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takové Zadluženosti nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

4.4 Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění

Emitent se zavazuje zřídit a zároveň se zavazuje zajistit, že každý Zástavce odlišný od Emitenta zřídí Zajištění takto:

- (a) Zástavní právo k Akciím Emitenta

Nejpozději do 5 dní po splacení Refinancovaných dluhopisů bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k Akciím Emitenta a vznikne Zástavní právo k Akciím Emitenta jako jediné zástavní právo váznoucí na Akciích Emitenta.

- (b) Zástavní právo k Vázanému účtu

Nejpozději k Datu emise bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k Vázanému účtu a vznikne Zástavní právo k Vázanému účtu jako jediné zástavní právo váznoucí na Vázaném účtu.

Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění bez zbytečného prodlení poté, co bude zřízeno (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako strana Zajišťovacích smluv).

4.5 Zákaz dispozic

Emitent se zavazuje zajistit, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů žádný Člen Skupiny Emitenta neprodá, nevloží (jako předmět vkladu nebo nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál) do jiné společnosti,

nesvěří do svěřenského fondu, nepřevede, ani jinak nezczizí jakýkoliv svůj majetek ani jakoukoliv jeho část („**Dispozice s majetkem**“).

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy taková Dispozice s majetkem bude provedena v rámci běžného obchodního styku, za peněžité protiplnění a za podmínek obvyklých v obchodním styku, a zároveň, v případě Dispozice s podstatným majetkem:

- (a) v důsledku Dispozice s podstatným majetkem nebude překročen Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě.
- (b) neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku Dispozice s podstatným majetkem nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

4.6 Zákaz poskytování úvěrů a záruk

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů žádný Člen Skupiny Emitenta nebude věřitelem ve vztahu k jakékoliv Zadluženosti vůči jakékoliv jiné osobě, než je jiný Člen Skupiny Emitenta, ledaže se tak stane za podmínek článku 4.8 (*Omezení výplat (platby akcionářům)*).

Emitent se zavazuje, že žádný Člen Skupiny Emitenta neposkytne, jakékoliv ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) či jakýkoliv jiný obdobný závazek za dluhy jiné osoby, než je Člen Skupiny Emitenta.

4.7 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů budou veškeré transakce realizované ze strany Skupiny Emitenta:

- (a) v rámci Skupiny Emitenta; nebo
- (b) se členem Širší Skupiny,

sjednány pouze za podmínek běžných v obchodním styku.

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 mimo Skupinu Emitenta, jejíž výše (v případě více plateb pak součet těchto plateb v jednom kalendářním pololetí) by přesahovala 8 % čistého provozního zisku vyplývajícího z poslední řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta (zpracované vždy k 31.12. každého kalendářního roku).

4.8 Omezení výplat (platby akcionářům)

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů:

- (a) Emitent ani žádný jiný Člen Skupiny Emitenta ve prospěch jakékoli osoby odlišné od Emitenta nerozhodne o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku, podíl na jiných vlastních zdrojích ani jinou podobnou výplatu (např. plnění při snížení základního kapitálu, vrácení příplatku mimo základní kapitál, kupní cenu při nabývání akcií Emitenta) nebo zálohu na takovou výplatu (např. zálohu na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojů) ani nenavrhne přijetí takového usnesení, případně nebude hlasovat proti jeho přijetí, ani nevyplatí úrok z nevyplaceného podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojů; a
- (b) Emitent ani žádný jiný Člen Skupiny Emitenta ve prospěch jakékoli osoby odlišné od Emitenta, neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně platby výnosů, úroků a obdobných plnění); a

- (c) Emitent ani žádný jiný Člen Skupiny Emitenta se nestane věřitelem ve vztahu k jakémukoliv Zadluženosti vůči členovi Širší Skupiny mimo Skupinu Emitenta.

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy Emitent prokáže Agentovi pro zajištění, že hodnota Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě v důsledku této výplaty nepřekročí hodnotu 60,0 %, a to na základě:

- (i) posledních dodaných účetních výkazů a potvrzení o plnění poskytnutých podle článku 4.12(a) (*Informační povinnosti*) nikoliv starších než 4 měsíce;
- (ii) potvrzení o splnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě vystaveného Emitentem,

příčemž je dále podmínkou, že v okamžiku výplaty neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takové výplaty nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

4.9 Podřízenost

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem od Akcionáře Emitenta, Konečných vlastníků nebo osob jim blízkým nebo s nimi propojených, ve všech případech, nejedná-li se o úvěry a zápůjčky mezi Členy Skupiny Emitenta navzájem, budou podřízeny veškerým dluhům z Dluhopisů, a to na základě smlouvy o podřízení uzavřené mezi Agentem pro zajištění, Emitentem a příslušným věřitelem, ve které bude především sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezanikne s uspokojením daného věřitele před splacením veškerých dluhů z Dluhopisů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky Agentovi pro zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

Emitent může na základě takové smlouvy o podřízení podřídit i úvěry a zápůjčky od jiných osob než Akcionářů Emitenta, Emitenta nebo osob jím blízkým nebo s nimi propojených, případně může takovou smlouvou podřídit i dluhopisy vydané Emitentem (samotné vydání podřízených dluhopisů podle § 34 Zákona o dluhopisech bez příslušné smlouvy se všemi vlastníky takových dluhopisů se nepovažuje za podřízené dluhy Emitenta ve smyslu těchto emisních podmínek).

4.10 Vázaný účet, minimální výše zůstatku na Vázaném účtu

Emitent se zavazuje, že nejpozději 10 pracovních dnů před Datem emise bude mít u Agentu pro zajištění zřízen Vázaný účet. Emitentovo právo nakládat s Vázaným účtem, jakož i peněžními prostředky nacházejícími se na Vázaném účtu, je omezeno v souladu se Smlouvou o vázaném účtu, kterou Emitent uzavře s Agentem pro zajištění; pohledávky z Vázaného účtu budou zastaveny ve prospěch Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění bude oprávněn udělit souhlas s výplatou peněžních prostředků na Vázaném účtu za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, případně příslušnou Zajišťovací smlouvou.

Emitent je povinen zajistit, aby před splacením jmenovité hodnoty Refinancovaných dluhopisů byly splaceny veškeré výnosy Refinancovaných dluhopisů a zároveň aby před splacením jistiny Refinancovaného úvěru byly splaceny úroky z Refinancovaného úvěru. Za tím účelem je povinen zajistit, aby na Vázaném účtu bylo před Datem emise alespoň částka odpovídající nesplaceným výnosům Refinancovaných dluhopisů a nesplaceným úrokům z Refinancovaného úvěru.

4.11 Výtěžek z Emise

Výtěžek z Emise bude zasílán přímo na Vázaný účet v souladu s podmínkami Smlouvy o umístění.

Emitent je prostředky na Vázaném účtu získané z výtěžku z Emise oprávněn použít v celém rozsahu (a výtěžek z Emise dále nemusí být zasílán na Vázaný účet) pouze, pokud:

- (a) na Vázaném účtu je dostatek prostředků pro splacení Refinancovaných dluhopisů a Refinancovaného úvěru; a
- (b) Emitent dá pokyn k použití Výtěžku na splacení Refinancovaných dluhopisů a Refinancovaného úvěru,

přičemž splacením Refinancovaných dluhopisů se rozumí i jejich odkup a ponechání jako vlastních dluhopisů do zrušení celé emise Refinancovaných dluhopisů.

Po splnění výše uvedených podmínek bude Vázaný účet zachován pro případ Nápravy podle článku 4.2 (*Povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě a Ukazatel Krytí dluhové služby*).

4.12 Informační povinnosti

Emitent bude písemně informovat Administrátora a Agenta pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13 (*Oznámení*) (i) jakýkoliv Případ porušení a (ii) jakoukoliv Změnu ovládnutí, a to nejpozději do 5 Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13 (*Oznámení*) následující dokumenty a informace:

- (a) (i) výroční zprávy a roční konsolidované účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS a ověřené auditorem k 31. 12. každého roku (včetně stručných informací o aktuálním stavu jednotlivých projektů Skupiny Emitenta), a (ii) potvrzení o splnění ukazatelů článku 4.2 (*Povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě a Ukazatel Krytí dluhové služby*) (testováno k 31. 12. příslušného roku) vystavené Emitentem, a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku;
- (b) pololetní zprávy a pololetní neauditované konsolidované účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS k 30. 6. každého roku, a to nejpozději do 30. 9. daného roku;
- (c) Oznámení, že nenastal žádný Případ porušení povinnosti po skončení každého účetního období, nejpozději však společně s výkazy dle bodu (a);
- (d) informace a dokumenty vyžadované těmito Emisními podmínkami; a
- (e) všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů.

Emitent poskytne k nahlédnutí pro Vlastníky dluhopisů ve svém sídle aktuální Ocenění k 31.12. každého roku, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku, přičemž datum vyhotovení Ocenění nesmí být starší než 3 měsíce.

4.13 Definice

V tomto článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) a tam, kde Emisní podmínky níže definované pojmy používají, mají níže uvedené výrazy následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS):

„**Celková upravená zadluženost Skupiny Emitenta**“ znamená konsolidovaná Zadluženost Skupiny vyjma Zadluženosti z jakéhokoliv Podřízeného dluhu vůči Dluhopisům.

„**Celková čistá cashflow Skupiny Emitenta**“ znamená částku určenou jako: (+) Celkový výnos z pronájmu Nemovitostí, (+) Výnos z poplatků na dodávku služeb nájemcům v souvislosti s pronájmem Nemovitostí (-)

Náklady na správu a služby v souvislosti s provozem Nemovitostí včetně nepřefakturovatelných provozních nákladů, (-) Provozní kapitálové výdaje, tj. kapitálové výdaje vztahující se k běžné údržbě a opravám Nemovitostí, aby mohly být provozovány v souladu s předpisy a platnými nájemními smlouvami, přičemž pokud dojde k realizaci jakékoliv akvizici či divestice či obdobné události v rámci Skupiny Emitenta, která se udála po prvním dnu rozhodného období, budou mít pro účely výpočtu Celkové čisté cashflow Skupiny Emitenta předběžný (pro forma) účinek stanovený, jako by se tato událost uskutečnila v první den daného rozhodného období.

„**Dispozice s podstatným majetkem**“ znamená Dispozici s majetkem, pokud předmětem takové dispozice je jakýkoliv Podíl (nebo jeho část) nebo jakákoliv Nemovitost (včetně bytových a nebytových jednotek).

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií.

„**Leasing**“ znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za finanční leasing (s výjimkou jakéhokoli nájmu či leasingu, který byl v souladu s IFRS platného před 1. 1. 2019 považován za operativní leasing).

„**Ocenění**“ znamená stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí provedené Znalcem vždy k 31. 12. každého kalendářního roku.

„**Podřízený dluh**“ znamená dluh, který je podřízený dle § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo dluh, který byl smluvně podřízen nadřazeným dluhům, tedy bylo zejména sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezanikne s uspokojením daného věřitele před splacením nadřazených dluhů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky věřiteli z nadřazeného dluhu.

„**Refinancovaná banka**“ znamená **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

„**Refinancované dluhopisy**“ znamená dluhopisy Emitenta, ISIN CZ0003520850, a to o celkové jmenovité hodnotě 450.000.000 Kč.

„**Refinancovaný úvěr**“ znamená úvěr poskytnutý Refinancovanou bankou, a to na základě smlouvy o úvěru ze dne 29. 6. 2023 a v celkové výši 250.000.000 Kč.

„**Seniorní financování**“ znamená seniorní financování poskytnuté Dceřině společností ze strany banky (nebo obdobné osoby propojené s bankou).

„**Tržní hodnota**“ znamená součet:

- (a) tržní hodnoty Nemovitostí (v rozsahu určeném Emitentem) zjištěnou a stanovenou v souladu s principy a postupy pro oceňování nemovitostí obecně uznávanými na trhu s nemovitostmi v posledním dostupném Ocenění, přičemž
 - (i) pro ocenění Nemovitostí, na kterých má být realizován developerský projekt, pro který bylo vydáno alespoň územní rozhodnutí ohledně výstavby, bude použita reziduální metoda, a
 - (ii) pro ostatní Nemovitosti bude použita metoda výnosová, a
- (b) veškerých peněžních prostředků Skupiny Emitenta.

„**Ukazatel Krytí dluhové služby**“ znamená poměr Celkové čisté cashflow Skupiny Emitenta proti Celkové upravené zadluženosti Skupiny Emitenta, a to za posledních 12 měsíců (při testování k 30. 6. i k 31. 12.).

„**Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě**“ znamená poměr Celkové upravené zadluženosti Skupiny Emitenta vůči Tržní hodnotě.

„**Zadluženost**“ znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (f) a (g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, a to i u různých osob, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky (na základě smlouvy o úvěru, o půjčce, úročené zápůjčce nebo obdobné úročené smlouvě);
- (b) debetní zůstatky v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), směnky nebo jiné dluhové cenné papíry, akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (e) Leasing;
- (f) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání ve lhůtě delší než 90 dnů, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování zařízení předmětného majetku, přičemž se nejedná o financování formou leasingu ve smyslu definic IFRS;
- (g) jakoukoli derivátovou transakci (měnové a úrokové swapy nebo jiné derivátové obchody) uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (i) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě.

„**Znalec**“ znamená osobu oprávněnou poskytovat odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí, a to z některé z následujících skupin: Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, KnightFrank, Savills, IO, případně jinou odsouhlasenou Agentem pro zajištění.

5. VÝNOS

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota po případném částečném předčasném splacení Dluhopisů) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,6 % p. a. („**Úroková sazba**“). Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 29. 6. a k 29. 12. každého kalendářního roku (nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak) („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem. Prvním Dnem výplaty úroku bude 29. 6. 2024.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže Emitent přes splnění všech podmínek a náležitostí dlužnou částku nesplatil. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vypláceny 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.

V případě prodlení Emitenta se splacením Dluhopisů nebude tedy nabíhat žádný zvláštní úrok z prodlení nad rámec úroku při Úrokové sazbě.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením úroku na základě Úrokové sazby nebo jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovenými právními předpisy.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „BCK standard 30E/360“ (tzn., že pro účely výpočtu úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní).

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3. Celková částka úrokového výnosu a jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 (*Oznámení*).

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, tj. ke dni 29. 12. 2028.

6.2 Odkoupení dluhopisů

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

6.3 Vlastní dluhopisy

Vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem) nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku vlastních Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení, není-li dále v tomto článku stanoveno jinak.

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

Emitent se zavazuje, že nepřevede žádné vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem), pokud v době takového převodu nebo bezprostředně před takovým převodem existuje Případ porušení nebo by Případ porušení nastal nebo by hrozil v důsledku takového převodu.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje dnem, ve kterém uplyne 1. výročí Data emise (včetně), má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 60 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (takový den vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Částečné splacení Dluhopisů může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, který bude zároveň i Dnem výplaty úroků, přičemž Emitent může určit rozsah částečného předčasného splacení Dluhopisů libovolně na základě svého uvážení; pro vyloučení pochybností, úplné splacení je možné i mimo Den výplaty úroků. Emitent je v Den předčasné splatnosti dluhopisů povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, odpovídající alikvotní úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, a mimořádný výnos Dluhopisu.

Oznámením Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů vzniká Vlastníkům dluhopisů v rozsahu jejich splacení též právo na výplatu mimořádného výnosu Dluhopisu, ledaže Den předčasné splatnosti dluhopisů má nastat později než 1 rok do Dne konečné splatnosti; v takovém případě nevzniká právo na výplatu mimořádného výnosu.

Mimořádný výnos Dluhopisu u každého Dluhopisu odpovídá částce stanovené jako $1/75$ ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů do Dne konečné splatnosti dluhopisů (celý měsíc je brán jako období každých 30 dnů uplynulých ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů za použití konvence pro výpočet úrokového výnosu dle článku 5.3).

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení Dluhopisů, odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů a mimořádného výnosu Dluhopisu v souladu s Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem podle článku 7 (*Platební podmínky*) v Den předčasné splatnosti dluhopisů zcela nebo zčásti všechny vydané a dosud nesplacené Dluhopisy, alikvotní úrokový výnos z těchto Dluhopisů a mimořádný výnos Dluhopisu.

Částečné předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů v souladu s tímto článkem 6.4.

6.5 Právo odkupu při Změně ovládnání

V případě, že dojde ke Změně ovládnání, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 5 Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

V případě, že dojde ke Změně ovládnání, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat Emitenta o odkup všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o odkupu**“), a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže) navýšené o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5.4.

Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládnání nebo se o této změně dozvědět měl a mohl. V oznámení je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora.

Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi („**Den odkupu**“).

Tímto není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článku 9 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*).

Pokud ustanovení tohoto článku nestanoví jinak, pro výplatu Úplaty podle tohoto článku se obdobně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu či mimořádného výnosu (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 11.4(a).

6.7 Součinnost při předčasném splacení

Vlastník dluhopisů je povinen při předčasném splacení poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že (a) Dluhopisy budou po jejich předčasném splacení zrušeny nebo že (b) v případě částečného předčasného splacení bude snížena jejich jmenovitá hodnota.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos, mimořádný výnos Dluhopisu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos a mimořádný výnos Dluhopisu 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 eur, 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 Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů, mimořádného výnosu Dluhopisu a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů „Den výplaty“).

7.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy, mimořádný výnos Dluhopisu nebo jimž splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty prokázáno, že zázpis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám („**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu z Dluhopisu, mimořádného výnosu Dluhopisu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zázpisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne výplaty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě úrokového výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

7.5 Provádění plateb

Emitent prostřednictvím Administrátora 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 podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s podpisem ověřeným úředně nebo oprávněným pracovníkem Administrátora, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku a potvrzením o daňovém domicilu, popř. ostatními přílohami dále jen „Instrukce“).

Pokud Oprávněná osoba podá Instrukci prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Instrukce bude považována za řádně doručenou, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli 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 součást aktuální doklad (zahrnující vždy předmětnou výplatu výnosů) 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 neponesou 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 smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč za každou žádost o refundaci a za nedodržení řádné lhůty pro dodání dokladů dokládajících nárok na

uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakýkoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

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 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5, a pokud je nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrokový výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 (zejména dokladu o daňovém domicilu) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo 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 dobu prodlení.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*). V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 11 (*Schůze*).

8. ZDANĚNÍ

Není-li v tomto článku 8 výslovně uvedeno jinak, Emitent neodpovídá za jakoukoliv daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy, a to zejména včetně jakékoli daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů.

V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů, vyplácený Emitentem, jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jakožto plátce daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pevného úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

Bude-li nabytí, 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.

Daňové předpisy České republiky nebo daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny níže v kapitole „Zdanění“ Prospektu.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ

9.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení trvá, dokud není napraven, může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů.

„Případ porušení“ znamená každou z následujících situací

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti, nejde-li o platbu jmenovité hodnoty v Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů ve vztahu ke všem Dluhopisům, a zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů.

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě nebo Ukazatel Krytí dluhové služby podle článku 4.2 (*Povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě a Ukazatel Krytí dluhové služby*) a není provedena Náprava v souladu článkem 4.2 (*Povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě a Ukazatel Krytí dluhové služby*).

(c) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v písm. (a) a písm. (b) výše) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) (včetně povinnosti zajistit, aby Členové Skupiny Emitenta jednali určitým způsobem nebo se určitého jednání zdrželi) a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(d) Křížové neplnění

Jakýkoli dluh Člena Skupiny Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 100.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Člena Skupiny Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele 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.

(e) Ztráta oprávnění, ukončení činnosti

Člen Skupiny Emitenta:

- (i) přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost; nebo

(ii) přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(f) Insolvence

(i) Člen Skupiny Emitenta navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení („**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;

(ii) na majetek Člena Skupiny Emitenta je soudem nebo jiným příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je:

(A) do 60 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iii) níže, nebo

(B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost nebo obdobné rozhodnutí bylo přijato v jiné jurisdikci; nebo

(iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Člena Skupiny Emitenta by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením.

(g) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu podle jakéhokoliv právního řádu nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Člena Skupiny Emitenta o zrušení Člena Skupiny Emitenta s likvidací.

(h) Soudní a jiné rozhodnutí

Je vydáno jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 10.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) proti Členovi Skupiny Emitenta, které nejsou do 30 Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(i) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 Pracovních dnů (včetně).

(j) Nezřízení či zrušení zajištění

Nedojde ke zřízení Zajištění (jak je definováno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)) ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek uvedených v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nebo 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*) a toto porušení není napraveno nejpozději 20 Pracovních dnů poté, co k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou

zástavními právy v pořadí předpokládaném těmito Emisními podmínkami, Zajištění zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění, a to vždy pouze pokud nestanoví Emisní podmínky jinak.

(k) Omezení přeměn

Člen Skupiny Emitenta se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti nebo jakýmkoliv způsobem převede, zastaví nebo dá do pachtu svůj závod nebo pobočku („**Přeměna**“), ledaže by taková Přeměna:

- (i) neměla za následek, že Člen Skupiny Emitenta přestane být součástí Skupiny Emitenta nebo
- (ii) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

(l) Kotace Dluhopisů

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo kdykoli po tomto datu přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení).

(m) Změna ovládnání

Nastane Změna ovládnání.

9.2 Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněno nejpozději do 30 dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ porušení postupem podle článku 4.12 (*Informační povinnosti*) nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu porušení dozvěděl. Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž splacení se žádá a majetkový účet Vlastníka dluhopisu. Oznámení o předčasném splacení musí být písemné, podepsané osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve lhůtě podle předchozí věty též doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (*Platební podmínky*).

9.3 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.4 (*Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů*).

9.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům daného Vlastníka dluhopisů a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 Pracovních dnů po doručení Oznámení

o předčasném splacení daného Vlastníka dluhopisů do Určené provozovny. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.5 Možnost odkupu

Emitent může rozhodnout, že namísto předčasného splacení Dluhopisů podle článku 9.3 (*Splatnost předčasně splatných dluhopisů*) předmětné Dluhopisy ke Dni předčasné splatnosti odkoupí za kupní cenu odpovídající výši dluhu Emitenta z těchto Dluhopisů; souhlas Vlastníka dluhopisů se nevyžaduje.

9.6 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pokud ustanovení tohoto článku 9 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*) nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*) se obdobně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

Vlastník dluhopisů, který žádá předčasné splacení, je povinen poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že Dluhopisy budou moci být (i) po jejich předčasném splacení zrušeny nebo (ii) odkoupeny Emitentem (převedeny na Emitenta), pokud bude postupováno podle článku 9.5 (*Možnost odkupu*).

10. ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

10.1 Administrátor

(a) Určená provozovna

Administrátorova určená provozovna („**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

186 00 Praha 8

(b) 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 taková změna nebude mít vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty.

Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 11 (*Schůze*).

10.2 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.

10.3 Kotační agent

- (a) Další a jiný kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

- (b) Vztah kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11. SCHŮZE

11.1 Působnost a svolání schůze

- (a) Právo svolat schůzi

Emitent, Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („Schůze“) pouze v případech:

- (i) stanovených v článku 3 nebo 11 Emisních podmínek, platnými právními předpisy (ledaže Emisní podmínky stanoví jinak) a v souladu s nimi,
- (ii) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nebo 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*).

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*), hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 11.1(c)(i): (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) pokud o to Administrátor požádá, uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze.

- (b) Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko v případě:

- (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje („**Změna emisních podmínek**“);

- (ii) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění („**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**“);
- (iii) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění „**Změna zásadní povahy**“).

Emitent je dále oprávněn svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko v případě:

- (iv) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*); a
- (v) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídít zajištění*);
- (vi) kdy nastal nebo hrozí Případ porušení podle článku 9.1 (*Případy porušení*).

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než těch stanovených právními předpisy. Emitent je dále kdykoliv oprávněn svolat Schůzi z vlastního podnětu, včetně případů, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoliv Případu porušení.

- (c) Schůze svolávaná Agentem pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (i) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit, a
- (ii) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*).

Agent pro zajištění je dále oprávněn svolat Schůzi v případech, kdy je konání Schůze předpokládáno v těchto Emisních podmínkách podle článku 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*) a 3.5(b)(i) (*Jednání Agentu pro zajištění*).

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

- (d) Schůze svolávaná Vlastníkem dluhopisů

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky podle článku 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*), tj. pokud Emitent nebo Agent pro zajištění nesvolal schůzi a byl k tomu povinen.

- (e) Oznámení o svolání schůze

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen uveřejnit oznámení o svolání Schůze způsobem stanoveným v článku 13 (*Oznámení*), a to nejpozději 15 dnů přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) nejpozději 30 dnů přede dnem konání Schůze doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem stanoveným v článku 13 (*Oznámení*) tak, aby k uveřejnění došlo nejpozději 15 dnů přede dnem konání schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň

- (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta,
- (ii) označení Dluhopisů obsahujícím alespoň název Dluhopisu, Datem emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a ne později než 16:00,
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna emisních podmínek, 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. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

11.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní

- (a) Osoby oprávněné účastnit se schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze

- (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), nebo
- (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy

(„**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“).

Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy.

Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

(b) Hlasovací právo a zastoupení

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru počtu jimi Vlastněných dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a počtu vydaných a nesplacených Dluhopisů 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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 (*Vlastní dluhopisy*), není spojeno hlasovací právo.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 11.3(c), nemůže tento společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a podpis musí být úředně ověřen.

Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

(c) Účast dalších osob na schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně (prostřednictvím členů svého statutárního orgánu), nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 11.3(c) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentem pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami (včetně článku 3 (*Status*)), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

11.3 Průběh schůze; rozhodování schůze

(a) 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 nesplacená 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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 (*Vlastní dluhopisy*) Emisních podmínek, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

(b) Předseda schůze

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

(c) Společný zástupce

Emitent neustanovil společného zástupce, který je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy podle ustanovení § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech, a to na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise mezi společným zástupcem a Emitentem v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“); tím není dotčeno oprávnění Vlastníků Dluhopisů prostřednictvím Schůze zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za takového Společného zástupce v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti Internetových stránkách Emitenta uvedeny v článku 13 (*Oznámení*).

(d) Rozhodování schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 4.1 (*Povinnost nezřídít zajištění*) nebo Změna zásadní povahy, nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví právní předpisy či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

(e) Odročení schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 11.1(b) (*Působnost a svolání schůze*), usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 11.1(b) (*Působnost a svolání schůze*) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 11.3(a).

11.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze

Pokud Schůze:

- (i) souhlasila se Změnou zásadní povahy, nebo
- (ii) v rámci svého rozhodování na základě článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodloužení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo,

Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů,

jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně neprevéde (v případě převodu toto právo zaniká).

Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 11.5 (*Zápis z jednání*) („**Lhůta pro žádost**“) písemnou žádostí („**Žádost**“) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve lhůtě pro Žádost, se stávají splatnými do 30 dnů po uplynutí Lhůty pro žádost („**Den předčasné splatnosti**“). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami

(b) Náležitosti žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá a majetkový účet, typ majetkového účtu, kód účastníka. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (*Platební podmínky*).

11.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 (*Oznámení*).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. Pokud se vyhotovuje o rozhodnutí Schůze notářský zápis, jiný zápis o Schůzi se nevyhotovuje.

12. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta. Vlastníci dluhopisů berou na vědomí, že Změna emisních podmínek může zahrnovat též změnu úroku a změnu splatnosti Dluhopisů.

13. OZNÁMENÍ

13.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách Emitenta v sekci *Pro investory*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

13.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Agentu pro zajištění www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

13.3 Oznámení Emitentovi

Nestanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky jinak, bude jakékoli oznámení Emitentovi dle těchto Emisních podmínek řádně učiněno, pokud bude doručeno v českém jazyce Emitentovi na adresu Určené provozovny, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným v tomto článku. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení Dluhopisů (alespoň název Dluhopisu a ISIN).

14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

15. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

16. DEFINICE

16.1 Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

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

„**BCPP**“ znamená společnost **Burza cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308.

„**Česká národní banka**“ znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

„**Člen Skupiny Emitenta**“ znamená Emitenta nebo jinou osobu ze Skupiny Emitenta.

„**Dceřiné společnosti**“ znamená jakoukoliv společnost, ve které Emitent nebo jiná Dceřiná společnost má jakýkoliv podíl (včetně založení takové společnosti uvedenou osobou), a to od okamžiku nabytí tohoto podílu do zezení tohoto podílu, přičemž k Datu prospektu jsou Dceřinými společnostmi: (a) následující společnosti se sídlem v České republice: (i) Retail Park Severka Liberec s.r.o., IČO: 043 28 884, (ii) Retail park Tábor s.r.o., IČO: 045 38 943, (iii) Retail Park Mladá Boleslav a.s., IČO: 274 02 711, (iv) Retail park Staré Město s.r.o., IČO: 074 18 451, (v) RP Choceň s.r.o., IČO: 061 34 475, (vi) RP Milevsko s.r.o., IČO: 276 13 593, (vii) FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., IČO: 081 08 161, (viii) FIDUROCK Solaris a.s. IČO: 173 85 806, a (ix) Retail park Trutnov s.r.o., IČO: 194 83 368, (x) Trutnov Property Development, a.s., IČO: 281 64 784, a (b) následující společnosti se sídlem ve Slovenské republice: (i) Retail park Prešov, s.r.o., IČO: 36 765 635, (ii) Retail park Senica s.r.o., IČO: 51 055 511, (iii) SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o., IČO: 31 396 895, (iv) RP Tmava, a. s., IČO: 47 144 513, (v) Projekt Piešťany s.r.o., IČO: 51 684 349, a (vi) Retail Park Levice s.r.o., IČO: 52 760 839.

„**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ má význam uvedený v článcích 3.6 (*Akcelerace*), 6.4 (*Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta*), 9.3 (*Splatnost předčasně splatných dluhopisů*) a 11.4(a) (*Některá další práva vlastníků dluhopisů*).

„**EUR**“, „**eur**“, „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**J&T BANKA**“ znamená společnost **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

„**Kč**“, „**česká koruna**“, „**koruna česká**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**Konečný vlastník**“ znamená (i) **Petr Valenta**, narozený 31. 5. 1966, bytem Klabalská I 4292, 760 01 Zlín, a (ii) **David Hauerland**, narozený 15. 9. 1986, bytem Horní Valy 1319, 688 01 Uherský Brod.

„**Kvalifikovaná většina**“ znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

„**Manažer**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Nemovitosti**“ znamená jakoukoliv hmotnou nemovitou věc ve smyslu Občanského zákoníku, včetně spoluvlastnického podílu k takové hmotné nemovité věci, nebo právo stavby, ve vlastnictví jakéhokoliv Člena Skupiny Emitenta.

„**Podíl**“ znamená jakýkoliv podíl v Dceřiné společnosti, ať již je představován účastnickými cennými papíry (zejména akciemi) či nikoliv.

„**Pracovní den**“ znamená 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.

„**Regulovaný trh BCPP**“ znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

„**Rozhodný den pro výplatu**“ je den, který o 30 dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Skupina Emitenta**“ znamená (i) Emitenta, a (ii) veškeré Dceřiné společnosti.

„**Širší Skupina**“ znamená všechny Konečné vlastníky, Akcionáře Emitenta a veškeré společnosti ovládané Akcionářem Emitenta, včetně celé Skupiny Emitenta, tj. pro vyloučení všech pochybností mimo společnosti ovládané pouze některým Konečným vlastníkem nebo více Konečnými vlastníky ale nikoliv prostřednictvím Akcionáře Emitenta.

„**Smlouva o vázaném účtu**“ znamená Smlouvu o vázaném účtu, která bude uzavřena mezi J&T Banka, jako bankou, a Emitentem, jako klientem, na základě kterého J&T BANKA vede pro Emitenta vázaný účet č. 0002421124/5800.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v článku 10.1(a) (*Administrátor*).

„**Výnosové období**“ znamená šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne podle článku 7.3 (*Konvence pracovního dne*).

„**Změna ovládnutí**“ znamená situaci, kdy:

- (a) podíl Konečných vlastníků na Emitentovi (tj. právo přímo nebo nepřímo, společně, vykonávat hlasovací práva spojená s akciemi Emitenta) klesne pod 80 %, tj. tato situace nenastane pokud budou oba Koneční vlastníci oprávněni vykonávat přímo nebo nepřímo alespoň 80 % (včetně) všech hlasovacích práv spojených s akciemi Emitenta, nebo
- (b) podíl Konečného vlastníka Davida Hauerlanda na Emitentovi (tj. právo přímo nebo nepřímo, vykonávat hlasovací práva spojená s akciemi Emitenta) klesne pod 40 %, tj. tato situace nenastane pokud bude tento Konečný vlastník oprávněn vykonávat přímo nebo nepřímo alespoň 40 % (včetně) všech hlasovacích práv spojených s akciemi Emitenta,

ledaže:

- (i) tato situace nastane z důvodu úmrtí, těžké nemoci nebo jiného vážného důvodu znemožňující výkon příslušné funkce pouze jednoho z Konečných vlastníků, a
- (ii) práva daného Konečného vlastníka spojená s akciemi Emitenta bude vykonávat manželka Konečného vlastníka nebo bezprostředně přímý potomek (bezprostředně přímí potomci jednající ve shodě).

„**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

16.2 Výkladová pravidla

- (a) V Emisních podmínkách, ledaže je zjevný opačný úmysl, odkaz na:
- (i) denní čas je odkaz na čas v hlavním městě Praze;
 - (ii) článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu je odkazem na článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu Emisních podmínek;
 - (iii) příslušný dokument a právní předpis je odkazem na takový dokument či právní předpis ve znění pozdějších dodatků a změn;
 - (iv) povolení nebo souhlas zahrnuje povolení, souhlas, schválení, licenci, koncesi, autorizaci, obstarání výjimky, souhlasné vyjádření, úřední ověření, registraci či jiné oprávnění, ať již soukromoprávní (včetně korporáčnických) či veřejnoprávní;
 - (v) právní předpis zahrnuje jakýkoli český právní předpis a přímo aplikovatelný právní předpis Evropské unie a jakýkoliv další obecně závazný předpis (zejména vyhlášku či nařízení);
 - (vi) osobu zahrnuje fyzickou osobu, obchodní společnost, další typy právnických osob, sdružení či instituci bez právní osobnosti, rozpočtovou a příspěvkovou organizaci a jakoukoli jinou entitu bez ohledu na to, zda má svéprávnost či právní osobnost;
 - (vii) osobu zahrnuje jejího právního nástupce (a to i ve vztahu k jednotlivé věci);
 - (viii) ustanovení právního předpisu je odkazem na toto ustanovení, jak je aplikováno v účinném znění a případně na ustanovení, které je nahradilo, a zahrnuje rovněž prováděcí předpisy;
 - (ix) jmenovitou hodnotu Dluhopisu znamená odkaz na aktuální jmenovitou hodnotu Dluhopisu upravenou (sníženou) v souladu s těmito Emisními podmínkami.
- (b) Není-li zjevný opačný úmysl:
- (i) spojky „nebo“ a „či“ jsou v Emisních podmínkách použity ve významu slučovacím;
 - (ii) pokud je takto definovaný pojem vymezen výčtem, pak definovaný pojem v závislosti na kontextu, ve kterém je použitý, znamená kteroukoli vyjmenovanou položku zvlášť nebo všechny či některé z nich společně; a
 - (iii) pojmy definované v Emisních podmínkách v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle, a naopak.
- (c) Nadpisy v Emisních podmínkách slouží jen ke snadnější orientaci a nemají vliv na jejich výklad.
- (d) Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

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 Materské společnosti. LEI 315700GZJC0X5GELP252.

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 Akcionář Emitenta, 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.

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.

Emitent nemá ani v minulosti neměl žádné zaměstnance.

Právní a obchodní název Emitenta

Emitentem Dluhopisů je společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Místo registrace a identifikační číslo osoby

Emitent je registrován v České republice, zapsaný pod identifikačním číslem 045 64 111 v obchodním rejstříku.

Datum založení a doba trvání Emitenta

Emitent vznikl dnem zápisu do českého obchodního rejstříku obchodních společností dne 14. 11. 2015. Emitent byl založen na dobu neurčitou.

Sídlo, právní forma, právní předpisy, země sídla, adresa a t.č., webové stránky

Emitent má sídlo na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Emitent má právní formu akciové společnosti.

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Tel. 601 337 717, e-mail: info@fidurock.com, webové stránky: www.fidurock.com

Upozornění: Jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na webových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vydal v roce 2019 dluhopisy, ISIN CZ0003520850, a to o celkové jmenovité hodnotě 450.000.000 Kč, splatné dne 30. 1. 2024. Tyto dluhopisy jsou prostřednictvím společnosti J&T BANKA jako kotečného agenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773.

Emitent v roce 2023 uzavřel s **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731, smlouvy o úvěru v celkové výši 250.000.000 Kč („**Refinancovaný úvěr**“). Refinancovaný úvěr je splatný dne 30. 4. 2024.

Po datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent dluhy z těchto dluhopisů a tohoto bankovního úvěru splatí z výtěžku Emise, a to za předpokladu, že bude upsána předpokládaná jmenovitá hodnota. V případě, že nebude upsána, bude prvně splácet Refinancované dluhopisy a následně Refinancovaný úvěr.

Úvěrová hodnocení

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení, které by mu byly přidělené v procesu hodnocení buď na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním.

Významné změny struktury financování Emitenta od posledního finančního roku

Od 1. 1. 2023 do dne sestavení Prospektu nedošlo k žádným významným změnám ve struktuře přijímání úvěrů a financování Emitenta, a to s výjimkou přijetí Refinancovaného úvěru a navýšení úvěrového rámce od UniCredit pro Skupinu Emitenta na 103.379.132 EUR, přičemž v rámci tohoto navýšení byl Skupinou Emitenta čerpán úvěr na akvizici Retail parku Trutnov ve výši 19.679.400 EUR a úvěr na rozšíření Retail Parku Trnava ve výši 686.019 EUR. Celková výše čerpaného úvěru k Datu prospektu činí 86.217.454 EUR

Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent nevykazuje žádnou ekonomickou činnost kromě držení podílů v Dceřiných společnostech, a financování těchto společností.

V plánovaném cash flow Skupiny Emitenta se předpokládá další financování pouze:

- prostřednictvím prostředků získaných emisí Dluhopisů,
- prostřednictvím seniorního bankovního financování na úrovni ostatních Členů Skupiny Emitenta,
- prostřednictvím vkladů a příplatků mimo základní kapitál od Akcionáře Emitenta a úvěrů podřízených dluhům z Dluhopisů (výše financování od Akcionáře Emitenta k 31.12.2022 činila 484,67 mil. Kč), a
- v rámci Skupiny Emitenta (tj. mezi Členy Skupiny Emitenta) financování ve formě úvěrů, půjček nebo jinou obdobnou formou financování.

PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

Hlavní činnosti a kategorie výrobků a služeb

Emitent

Emitent nevykazuje žádnou ekonomickou činnost kromě držení podílů v Dceřiných společnostech, a financování těchto společností.

Níže Emitent uvádí obecný popis Dceřiných společností.

Dceřiné společnosti

K datu sestavení Prospektu jsou Členy Skupiny Emitenta kromě Emitenta pouze Dceřiné společnosti, tj. (a) následující společnosti se sídlem v České republice: (i) Retail Park Severka Liberec s.r.o., IČO: 043 28 884, (ii) Retail park Tábor s.r.o., IČO: 045 38 943, (iii) Retail Park Mladá Boleslav a.s., IČO: 274 02 711, (iv) Retail park Staré Město s.r.o., IČO: 074 18 451, (v) RP Choceň s.r.o., IČO: 061 34 475, (vi) RP Milevsko s.r.o., IČO: 276 13 593, (vii) FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., IČO: 081 08 161, (viii) FIDUROCK Solaris a.s. IČO: 173 85 806, a (ix) Retail park Trutnov s.r.o., IČO: 194 83 368, (x) Trutnov Property Development, a.s., IČO: 281 64 784, a (b) následující společnosti se sídlem ve Slovenské republice: (i) Retail park Prešov, s.r.o., IČO: 36 765 635, (ii) Retail park Senica s.r.o., IČO: 51 055 511, (iii) SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o., IČO: 31 396 895, (iv) RP Trnava, a. s., IČO: 47 144 513, (v) Projekt Piešťany s.r.o., IČO: 51 684 349, a (vi) Retail Park Levice s.r.o., IČO: 52 760 839.

Hlavním investičním záměrem Skupiny Emitenta je development, akvizice a provoz retail parků v České republice a Slovenské republice („**Stávající Projekty**“), přičemž 11 retail parků jsou již dokončené a Skupina Emitenta je pronajímá jednotlivým nájemcům („**Dokončené Projekty**“), avšak 2 projekty (Retail Park Piešťany a Retail Park Levice) jsou teprve ve fázi developmentu („**Připravované Projekty**“).

Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Emitent. Emitent se zaměřuje zejména na menší města, případně střediska na okraji větších měst. Obsazenost retail parků se přitom pohybuje mezi 95 a 100 %. Skupina Emitenta při své činnosti úzce spolupracuje s renomovanými mezinárodními společnostmi z oblasti správy nemovitostí, jmenovitě například či Cushman & Wakefield či ROFOX.

Aktuální portfolio společnosti k Datu prospektu:



Stávající Projekty

Projekt #CZ1	Retail Park Severka Liberec
Dceřiná společnost	Retail Park Severka Liberec s.r.o., IČO: 043 28 884
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	Retail Park Severka v Liberci spadá do portfolia FIDUROCK od května 2016. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Park o velikosti téměř 13.500 m ² je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. V roce 2020 byla na přilehlém pozemku retail parku úspěšně dokončena přístavba. Jejím nájemcem je největší síť autobazarů v ČR - společnost AAA Auto. V první polovině roku 2023 byla zahájena výstavba skleněné přístavby, ve kterém otevře zahradnictví HolFlor. Dokončení je plánováno v Q3 2023.
Popis lokality	Sousedská, Liberec, Česká republika.
Technické detaily	Rok akvizice: 2016 Rok stavby: 2008 Rozloha pozemku: 50.397 m ² Plocha k pronájmu: 20.8 tis. m ² (zahrnuje AAA parking) Hodnota nemovitosti: 500 mil. Kč

	Obsazenost: 100 %
Bankovní financování (k Datu prospektu)	8,60 mil. EUR
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	25.931 tis. Kč
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Tržby: 18.037 tis. Kč Zisk: 1.436 tis. Kč Hospodářský výsledek minulých let: 262.347 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 542.123 tis. Kč Vlastní kapitál: 277.356 tis. Kč Cizí zdroje: 264.768 tis. Kč

Projekt #CZ2	Retail park Tábor
Dceřiná společnost	Retail park Tábor s.r.o., IČO: 045 38 943
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	Retail park Tábor o velikosti bezmála 10.000 m ² byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi nimž lze najít kompaktní hypermarket Albert, prodejnu Sportisimo, DATART, ProSpánek, či restauraci. V roce 2021 zde otevřela svou prodejnu také společnost ACTION. Projekt mimo jiné disponuje nabíjecí stanicí pro elektromobily.
Popis lokality	Soběslavská, Tábor, Česká republika.
Technické detaily	Rok akvizice: 2015 Rok stavby: 2005 Rozloha pozemku: 29.636 m ² Plocha k pronájmu: 10 tis. m ² Hodnota nemovitosti: 305 mil. Kč Obsazenost: 100 %

Bankovní financování (k Datu prospektu)	7,31 mil. EUR
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	80.744 tis. Kč
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	<p>Tržby: 10.511 tis. Kč</p> <p>Zisk: -1.673 tis. Kč</p> <p>Hospodářský výsledek minulých let: -4.904 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 330.458 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: 66.171 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 264.287 tis. Kč</p>

Projekt #CZ3	Retail Park Mladá Boleslav
Dceřiná společnost	Retail Park Mladá Boleslav a.s., IČO: 274 02 711
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13.000 m ² v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek zabírající plochu přes 5.000 m ² , Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1.500 m ² , Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1.300 m ² , Mountfield, Electro World a další.
Popis lokality	Jičínská, Mladá Boleslav, Česká republika.
Technické detaily	<p>Rok akvizice: 2019</p> <p>Rok stavby: 2008</p> <p>Rozloha pozemku: 36.831 m²</p> <p>Plocha k pronájmu: 13 tis. m²</p> <p>Hodnota nemovitosti: 353 mil. Kč</p> <p>Obsazenost: 100 %</p>
Bankovní financování (k Datu prospektu)	6.79 mil. EUR

Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	19.635 tis. Kč
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	<p>Tržby: 12.373 tis. Kč</p> <p>Zisk: 2.331 tis. Kč</p> <p>Hospodářský výsledek minulých let: 168.334 tis. Kč</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 371.462 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: 173.065 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 198.397 tis. Kč</p>

Projekt #CZ4	Retail park Staré Město
Dceřiná společnost	Retail park Staré Město s.r.o., IČO: 074 18 451
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	<p>Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu ve tvaru písmene „L“ o velikosti 4 tis m², který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Již před koupí byli dojednání někteří nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi hlavní nájemce projektu patří Mountfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.</p> <p>V první polovině roku 2022 byla úspěšně dokončena přístavba projektu o ploše cca. 500 m², která rozšířila nabídku obchodů o ProSpánek a Banquet.</p>
Popis lokality	Východní, Staré Město, Česká republika.
Technické detaily	<p>Rok stavby: 2020</p> <p>Rozloha pozemku: 16.644 m²</p> <p>Plocha k pronájmu: 4.5 tis. m²</p> <p>Hodnota nemovitosti: 183 mil. Kč</p> <p>Obsazenost: 100 %</p>
Bankovní financování (k Datu prospektu)	4.51 mil. EUR

Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	77.461 tis. Kč
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	<p>Tržby: 6.551 tis. Kč</p> <p>Zisk: -0.166 tis. Kč</p> <p>Hospodářský výsledek minulých let: -19.679 tis. Kč</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 196.634 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: 8.166 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 188.468 tis. Kč</p>

Projekt #CZ5	Retail park Choceň
Dceřiná společnost	RP Choceň s.r.o., IČO: 061 34 475
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	Retail Park Choceň ve východních Čechách byl v prvním pololetí 2021 plnohodnotně zařazen do portfolia Fidurock, a to po vyplacení 50% společníka projektu, který zajišťoval jeho výstavbu. Retail park o velikosti 5,010 m ² byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu 1,300 m ² , mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, ZZN, lékárna a další.
Popis lokality	Pardubická, Choceň, Česká republika.
Technické detaily	<p>Rozloha pozemku: 20.648 m²</p> <p>Rok stavby: 2020</p> <p>Plocha k pronájmu: 5 tis. m²</p> <p>Hodnota nemovitosti: 206 mil. Kč</p> <p>Obsazenost: 100 %</p>
Bankovní financování (k Datu prospektu)	4.81 mil. EUR
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	19.679 tis.

Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Tržby: 7.243 tis. Kč Zisk: 1.200 tis. Kč Hospodářský výsledek minulých let: 50.031 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 213.788 tis. Kč Vlastní kapitál: 64.622 tis. Kč Cizí zdroje: 149.166 tis. Kč
---	--

Projekt #CZ6	Retail Park Milevsko
Dceřiná společnost	RP Milevsko s.r.o., IČO: 276 13 593
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	V roce 2022 došlo k dokončení a otevření RP Milevsko, který byl realizován společně s investičním partnerem, od něž Fidurock vykoupil jeho podíl a je nyní 100% vlastníkem tohoto projektu Hlavním nájemcem je supermarket Albert, mezi ostatní nájemce patří například KIK, dm drogerie, Planeo elektro a další.
Popis lokality	Blanická, Milevsko, Česká republika.
Technické detaily	Rozloha pozemku: 10.710 m ² Rok stavby: 2022 Plocha k pronájmu: 4 tis. m ² Hodnota nemovitosti: 165 mil. Kč Obsazenost: 100 %
Bankovní financování (k Datu prospektu)	4.19 mil. EUR (Q4 2023)
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	8.558 tis. Kč ⁴

⁴ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	<p>Tržby: 4.600 tis. Kč</p> <p>Zisk: -1.516 tis. Kč</p> <p>Hospodářský výsledek minulých let: -9.201 tis. Kč</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 170.731 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: 45.066 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 125.665 tis. Kč</p>
---	--

Projekt #SK1	OC Solivaria Prešov
Dceřiná společnost	Retail park Prešov, s.r.o., IČO: 36 765 635
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Zároveň, díky své pronajímatelné ploše téměř 10,8 tis m ² , na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDI. Kromě těchto obchodů nabízí retail park také možnost využití nabíječek na elektromobily, či čerpací stanici Oliva. V roce 2021 byla nabídka obchodů rozšířena o samostatně stojící jednotku společnosti FarmFoods.
Popis lokality	Východná, Prešov, Slovenská republika.
Technické detaily	<p>Rok akvizice: 2019</p> <p>Rok stavby: 2017</p> <p>Rozloha pozemku: 25.871 m²</p> <p>Plocha k pronájmu: 10.8 tis. m²</p> <p>Hodnota nemovitosti: 390 mil. Kč</p> <p>Obsazenost: 100 %</p>
Bankovní financování (k Datu prospektu)	9.30 mil. EUR

Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	51.092 tis. Kč ⁵
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Tržby: 14.440 tis. Kč Zisk: 4.407 tis. Kč Hospodářský výsledek minulých let: 84.284 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 445.722 tis. Kč Vlastní kapitál: 201.666 tis. Kč Cizí zdroje: 244.055 tis. Kč

Projekt #SK2	Retail Park Senica
Dceřiná společnost	Retail park Senica s.r.o., IČO: 51 055 511
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se retail park o rozloze 2.329 m ² , který se nachází přímo v zavedené obchodní zóně vedle Kauflandu a Family Centra. Mezi hlavní nájemce patří CCC, TEDI, Super Zoo, Okay, a další.
Popis lokality	Obchodná, Senica, Slovenská republika.
Technické detaily	Rok akvizice: 2018 Rok stavby: 2017/2020 Rozloha pozemku: 9.672 m ² Plocha k pronájmu: 2.3 tis. m ² Hodnota nemovitosti: 81 mil. Kč Obsazenost: 100 %
Bankovní financování (k Datu prospektu)	1.90 mil. EUR

⁵ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	10.919 tis. Kč ⁶
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Tržby: 3.436 tis. Kč Zisk: 1.198 tis. Kč Hospodářský výsledek minulých let: 5.205 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 85.715 tis. Kč Vlastní kapitál: 25.073 tis. Kč Cizí zdroje: 60.641 tis. Kč

Projekt #SK3	Obchodní dům Saratov
Dceřiná společnost	SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o., IČO: 31 396 895
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	Lokální obchodní centrum SARATOV v Bratislavě na Slovensku patří do portfolia FIDUROCK od května 2018, a v roce 2020 prošlo částečnou rekonstrukcí. Jedná se o menší dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci městské části Dúbravka, které lidé využívají převážně ke každodenním nákupům. Hlavními nájemci jsou Billa, dm drogerie, Pepco, Kik, pobočka Slovenské spořitelny. Dále zde zákazníci naleznou restauraci, 2 kavárny, obchody s módou, lékárnou, optiku a řadu dalších obchodů a služeb. Obchodní dům disponuje vlastním parkovištěm s kapacitou 90 míst a zároveň je dobře dostupný městskou hromadnou dopravou.
Popis lokality	Saratovská, Bratislava, Slovenská republika.
Technické detaily	Rok akvizice: 2018 Rok stavby: 2004 Rozloha pozemku: 5.266 m ² Plocha k pronájmu: 8 tis. m ² Hodnota nemovitosti: 316 mil. Kč Obsazenost: 95 %
Bankovní financování (k Datu prospektu)	6.11 mil. EUR

⁶ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	30.576 tis. Kč ⁷
Finanční ukazatele k 30.06.2023(v tis. Kč)	<p>Tržby: 13.237 tis. Kč</p> <p>Zisk: 4.968 tis. Kč</p> <p>Hospodářský výsledek minulých let: 72.265 tis. Kč</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 355.298 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: 176.437 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 178.861 tis. Kč</p>

Projekt #SK4	Retail Park Trnava
Dceřiná společnost	RP Trnava, a. s., IČO: 47 144 513
Stav	Dokončený Projekt
Popis projektu	<p>Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu 2022. Obchodní komplex má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami. Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, TEDI a další.</p> <p>Projekt II.A etapy byl realizován v roce 2023. Součástí přístavby je mimo jiné supermarket BILLA.</p> <p>Na konec roku 2023 je plánován development Projekt II.B.</p>
Popis lokality	Nová, Trnava, Slovenská republika.
Technické detaily	<p>Rok akvizice: 2019</p> <p>Rok stavby: 2014/2022</p> <p>Rozloha pozemku: 53,647 m²</p> <p>Plocha k pronájmu: 13 tis. m²</p> <p>Hodnota nemovitosti: 412 mil. Kč</p> <p>Obsazenost: 100 %</p>

⁷ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

Bankovní financování (k Datu prospektu)	8,78 mil. EUR
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	49.472 tis. Kč ⁸
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023(v tis. Kč)	<p>Tržby: 11.479 tis. Kč</p> <p>Zisk: 5.411 tis. Kč</p> <p>Hospodářský výsledek minulých let: 3.391 tis. Kč</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 426.910 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: 142.909 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 284.001 tis. Kč</p>

Projekt #SK5	Retail Park Piešťany
Dceřiná společnost	Projekt Piešťany s.r.o., IČO: 51 684 349
Stav	Připravovaný projekt
Popis projektu	<p>Pozemek o velikosti necelých 27.000 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přílehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako hotové projekty třetí straně.</p> <p>Výstavba retail parku o velikosti 6.5 tis m² bude zahájena po vydání stavebního povolení.</p> <p>Pravomocné územní rozhodnutí na projekt bylo vydáno ve 12/2020.</p>
Popis lokality	Bratislavská, Piešťany, Slovenská republika.
Technické detaily	<p>Rozloha pozemku: 26 tis. m²</p> <p>Rozloha budoucího retail parku: 6.500 m²</p> <p>Budoucí hodnota nemovitosti: 276 mil. Kč</p> <p>Hodnota pozemku: 70,5 mil. Kč</p> <p>Předpronajato: 77 %</p>

⁸ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

Bankovní financování (k Datu prospektu)	0 Kč
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	73.853 tis. Kč ⁹
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)¹⁰	Tržby: 0 tis. Kč Zisk: -1.953 tis. Kč Hospodářský výsledek minulých let: -24.291 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 71.886 tis. Kč Vlastní kapitál: 6.774 tis. Kč Cizí zdroje: 65.112 tis. Kč

Projekt #SK6	Retail Park Levice
Dceřiná společnost	Retail Park Levice s.r.o., IČO: 52 760 839
Stav	Připravovaný projekt
Popis projektu	<p>V prosinci roku 2021 byl na Slovensku koupen pozemek nacházející se v městě Levice. Jedná se o okresní město, které má včetně aglomerace 52 tis. obyvatel. Pozemek se nachází na jednom z největších Levických sídlišť, kde není žádná moderní maloobchodní vybavenost. Projekt má velmi dobrou dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.</p> <p>Projekt bude rozdělen na dvě fáze. V druhé polovině roku 2023 byla zahájena výstavba první etapy, jejíž otevření je plánováno na H1 2024. Druhá fáze se plánuje dokončit do konce roku 2024.</p>
Popis lokality	Hlboká, Levice, Slovenská republika.
Technické detaily	Rozloha pozemku: 14,062 m ² Rozloha budoucího retail parku: 4.9 tis m ² Budoucí hodnota nemovitosti: 182.2 Kč ¹¹ Hodnota pozemku: 20.4 mil. Kč

⁹ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

¹⁰ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

¹¹ Přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

	Předpronajato: 65 %
Bankovní financování (k Datu prospektu)	0 Kč
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	28.504 tis. Kč ¹²
Finanční ukazatele k 30. 6. 2022 (v tis. Kč)	Tržby: 0 Kč Zisk: -1.290 tis. Kč Hospodářský výsledek minulých let: -4.412 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 26.035 tis. Kč Vlastní kapitál: 1.877 tis. Kč Cizí zdroje: 24.158 tis. Kč

Ostatní Dceřiné společnosti

Dceřiná společnost	FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.
IČO	081 08 161
Popis úlohy ve Skupině Emitenta	FIDUROCK Projekt 22, s.r.o. v rámci Skupiny kryje schválený úvěrový rámec od UniCredit za účelem financování budoucích akvizic.
Bankovní financování (k Datu prospektu)	0 Kč
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	9.414 tis. Kč ¹³

¹² Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

¹³ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	<p>Tržby: n/a nejedná se o provozní SPV</p> <p>Zisk: n/a nejedná se o provozní SPV</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 8.935 tis. Kč</p> <p>Vlastní kapitál: -28 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje 8.963 tis. Kč</p>
---	--

Dceřiná společnost	FIDUROCK Solaris a.s.¹⁴
IČO	173 85 806
Popis úlohy ve Skupině Emitenta	Výstavba a pronájem solárních elektráren.
Bankovní financování (k Datu prospektu)	0 Kč
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	14.119 tis. Kč (závazek)
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	<p>Tržby: 0 Kč</p> <p>Zisk: - 428 tis. Kč</p> <p>Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 7.341 tis. Kč.</p> <p>Vlastní kapitál: 1.178 tis. Kč</p> <p>Cizí zdroje: 6.164 tis. Kč</p>

Dceřiná společnost	Retail park Trutnov s.r.o.¹⁵
IČO	194 83 368

¹⁴ Společnost k Datu prospektu již není součástí Skupiny Emitenta.

¹⁵ Retail Park Trutnov s.r.o. bylo nově založené akviziční SPV, jež vzniklo až v červnu 2023. SPV zakoupilo společnost Trutnov Property Development a.s. Jelikož nebyly součástí Skupiny Emitenta v k datu poslední auditované účetní závěrky, uvádí je Emitent v rámci prospektu odděleně.

Popis úlohy ve Skupině Emitenta	Retail park akvírovaný 28. 7. 2023, který je zařazen do portfolia retail parků v provozu. Plánovaná fúze, s nástupnickou společností RP Trutnov s.r.o.
Bankovní financování (k Datu prospektu)	1,74 mil. EUR
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	254.353 tis. Kč
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Tržby: 0 Kč Zisk: 0 Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 50.000 Kč Vlastní kapitál: 50.000 Kč Cizí zdroje: 0 Kč

Dceřiná společnost	Trutnov Property Development, a.s.
IČO	281 64 784
Popis úlohy ve Skupině Emitenta	Retail park nabytý 28. 7. 2023, který je zařazen do portfolia retail parků v provozu.
Bankovní financování (k Datu prospektu)	7.41 mil. EUR
Vnitroskupinové financování (k Datu prospektu)	n/a
Finanční ukazatele k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)¹⁶	Tržby: Zisk: -2.495 tis. Kč Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 477.079 tis. Kč Vlastní kapitál: 33.710 tis. Kč Cizí zdroje: 443.369 tis. Kč

Významné nové produkty nebo služby

¹⁶ Výkazy jsou sestaveny k 30. 6. 2023, přičemž součástí Skupiny Emitenta je tato společnost od 28. 7. 2023.

Emitent neuvedl na trh žádné významné produkty nebo služby.

Hlavní trhy a postavení

Emitent, respektive Skupina Emitenta, se ve svých aktivitách specializuje na development, akvizice a provoz retail parků v České republice a na Slovensku. V portfoliu se k Datu prospektu nachází 11 retail parků v provozu a další 2 retail parkové projekty ve fázi developmentu.

Česká republika

Obecně

V první polovině roku 2023 vykazoval investiční trh v České republice navzdory přetrvávajícím inflačním tlakům spojeným s vyšším zahraničním financováním a cenami stavebních prací mírné známky stabilizace a větší předvídatelnosti než před půl rokem. Budoucí situace však bude odrážet vývoj úrokových sazeb, které výrazně ovlivňují apetit po akvizicích komerčních nemovitostí. První polovina roku 2023 poskytla transakční objemy ve výši 800 mil. EUR, což představuje 37% pokles oproti stejnému období loňského roku a 72% nárůst oproti 2. pololetí 2022. Většina tohoto objemu byla generována aktivitou v prvním čtvrtletí roku 2023. Průměrná velikost transakce v 1. pololetí 2023 činila 44 milionů eur (oproti 22 milionům eur ve 2. pololetí 2022) v 18 transakcích.

Z hlediska objemu v 1. pololetí 2023 dominoval retail s 55 % celkových investic, následovaný průmyslovým a logistickým sektorem (16 %) a kancelářským sektorem (14 %). Tradičně velmi aktivní byl domácí kapitál, který se na celkových objemech investic podílel 73 %.¹⁷

Maloobchodní prodej

Maloobchodní prodej byl v prvním pololetí roku 2023 neaktivnějším sektorem s podílem 55 % z celkových investic. Mezi nejvýznamnější retailové transakce patřilo portfolio supermarketů a retailových parků Trei po celé České republice, které od společnosti Trei Real Estate koupila společnost Star Capital Finance za cca 200-205 mil. EUR, dále Palác Pardubice prodaný společností G City Europe společností Redstone za cca 120-125 mil. EUR a Arkády Pankrác v Praze 4, kde G City Europe koupila zbývající 25% podíl od společnosti ECE za cca 60-65 mil. EUR. Celkový objem maloobchodních investic v 1. pololetí 2023 činil 439 milionů EUR.¹⁸

Slovensko

Obecně

Objem investic v první polovině roku 2023 dosáhl více než 210 milionů EUR, meziročně poklesl o více než 80 % (bez zahrnutí transakce Penta - Alto) na nejnižší číslo od roku 2017. V prvním pololetí bylo uzavřeno celkem šest transakcí s převahou místního kapitálu (CZ & SK), který získal všechna aktiva. Místní kapitál pravděpodobně dále těžil z menší konkurence, neboť mezinárodní kapitál se v současné době zaměřuje na západní Evropu. Ačkoli kancelářský sektor obecně čelí nižší důvěře investorů, představoval více než 97 % uskutečněných transakcí. Zbytek připadl na retail. Průměrná velikost transakce činí 36 milionů EUR.¹⁹

Maloobchodní prodej

Retail parky jsou i nadále likvidním a odolným aktivem, což potvrdila transakce, v níž český investor ZDR Investments získal maloobchodní park v Topolčanech s kotevními nájemci, kterými jsou potravinářský řetězec

¹⁷ JLL - CEE Investment Market, H1 2023.

¹⁸ JLL - CEE Investment Market, H1 2023.

¹⁹ JLL - CEE Investment Market, H1 2023

Billa a dánská společnost JYSK. V sektoru logistiky nedošlo k žádné relevantní transakci, ale ke konci roku se očekává větší transakční aktivita.²⁰

Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí a Emitent v něm nemá dominantní nebo významné postavení. Tržní podíl Emitenta na českém a slovenském trhu s komerčními nemovitostmi nebyl analyzován a vzhledem k objemu investic je nemateriální.

²⁰ JLL - CEE Investment Market, H1 2023

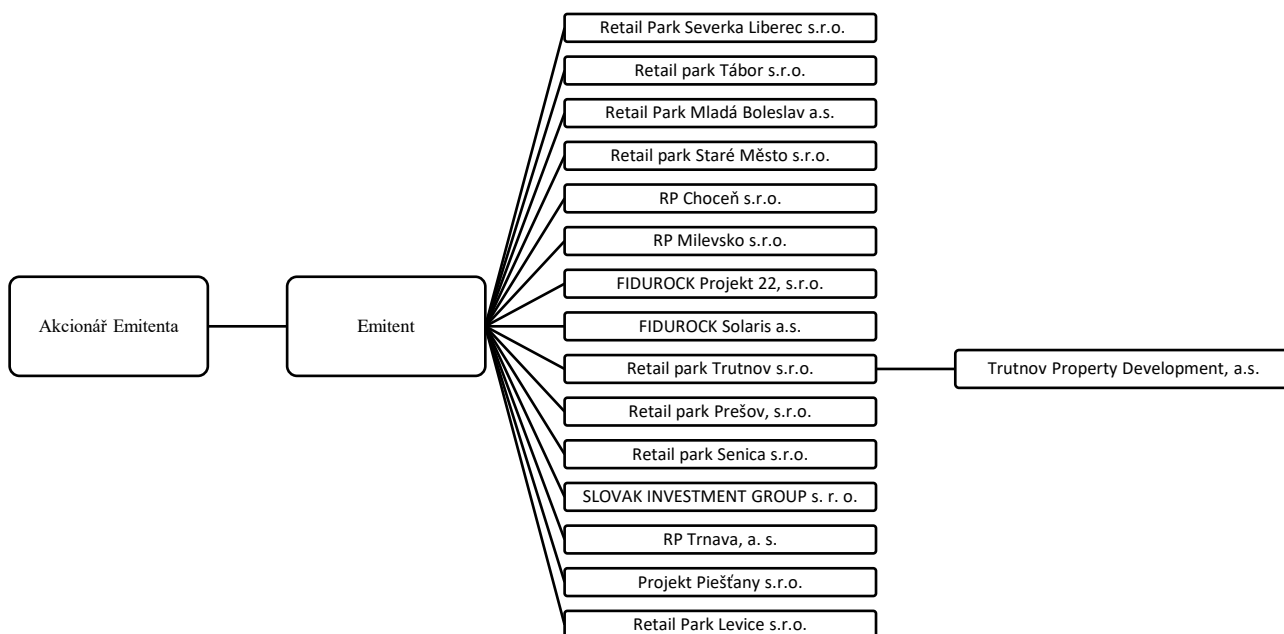
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Pozice Emitenta ve Skupině Emitenta

K Datu prospektu se Skupina Emitenta skládá z Emitenta a 16 Dceřiných společností, tj. (a) následující společnosti se sídlem v České republice: (i) Retail Park Severka Liberec s.r.o., IČO: 043 28 884, (ii) Retail park Tábor s.r.o., IČO: 045 38 943, (iii) Retail Park Mladá Boleslav a.s., IČO: 274 02 711, (iv) Retail park Staré Město s.r.o., IČO: 074 18 451, (v) RP Choceň s.r.o., IČO: 061 34 475, (vi) RP Milevsko s.r.o., IČO: 276 13 593, (vii) FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., IČO: 081 08 161, (viii) FIDUROCK Solaris a.s. IČO: 173 85 806, a (ix) Retail park Trutnov s.r.o., IČO: 194 83 368, (x) Trutnov Property Development, a.s., IČO: 281 64 784, a (b) následující společnosti se sídlem ve Slovenské republice: (i) Retail park Prešov, s.r.o., IČO: 36 765 635, (ii) Retail park Senica s.r.o., IČO: 51 055 511, (iii) SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o., IČO: 31 396 895, (iv) RP Trnava, a. s., IČO: 47 144 513, (v) Projekt Piešťany s.r.o., IČO: 51 684 349, a (vi) Retail Park Levice s.r.o., IČO: 52 760 839.

Jediným a výlučným vlastníkem Emitenta je Akcionář Emitenta, 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.

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje společnosti tvořící Skupinu Emitenta a Akcionáře Emitenta k Datu prospektu (veškeré podíly jsou 100%, tj. včetně podílu na hlasovacích právech, není-li výslovně uvedeno jinak):



Pozice Emitenta v Širší Skupině

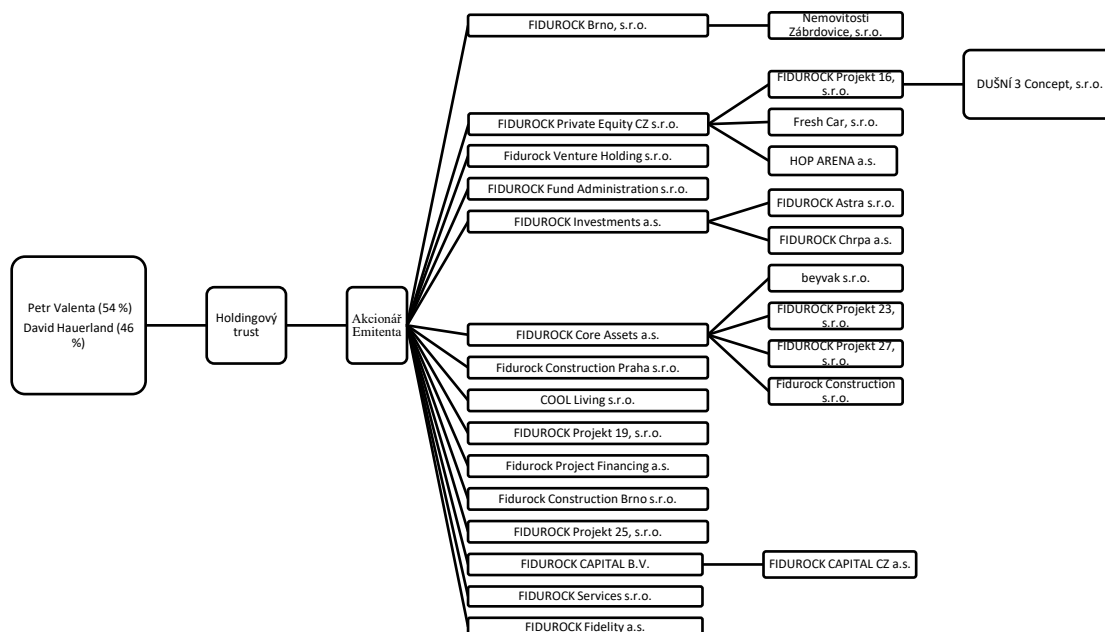
Jediným a výlučným vlastníkem Emitenta je Akcionář Emitenta, tj. **FIDUROCK Private Equity Participations B.V.**, společnost založená a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204.

Jediným společníkem Akcionáře Emitenta je **Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding**, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 855694282 („**Holdigový trust**“).

Akcionáři Holdingového trustu, a tedy nepřímo ovládající osoby Akcionáře Emitenta a Emitenta, jsou Koneční vlastníci, tj. (i) **Petr Valenta**, narozený 31. 5. 1966, bytem Klabalská I 4292, 760 01 Zlín, podíl ve výši 54 %, a (ii) **David Hauerland**, narozený 15. 9. 1986, bytem Horní Valy 1319, 688 01 Uherský Brod, podíl ve výši 46 %.

K Datu Prospektu Akcionář Emitenta ovládá kromě Emitenta a Skupiny Emitenta: i) FIDUROCK Brno, s.r.o., IČO: 044 88 041, ii) FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o., IČO: 057 13 757, iii) Fidurock Venture Holding s.r.o., IČO: 051 35 761, iv) FIDUROCK Fund Administration s.r.o. IČO: 053 51 561, v) FIDUROCK Services s.r.o., IČO: 069 55 843, vi) FIDUROCK Investments a.s., IČO: 107 98 749, vii) FIDUROCK Core Assets a.s., IČO: 074 36 530, viii) Fidurock Construction Praha s.r.o., IČO: 081 08 129, ix) COOL Living s.r.o., IČO: 079 81 767, x) FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., IČO: 080 90 521, xi) Fidurock Project Financing a.s., IČO: 087 42 278, xii) Fidurock Construction Brno s.r.o., IČO: 085 81 215, xiii) FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., IČO: 085 80 979, xiv) FIDUROCK Projekt 16, s.r.o., IČO: 056 V54 688, xv) Fresh Car, s.r.o., IČO: 057 13 978, xvi) Nemovitosti Zábrdovice, s.r.o., IČO: 276 68 657, xvii) FIDUROCK Astra s.r.o., IČO: 118 23 712, xviii) FIDUROCK Chrpa a.s., IČO: 190 88 051, xix) beyvak s.r.o., IČO: 073 66 213, xx) FIDUROCK Projekt 23, s.r.o., IČO: 081 08 170, xxi) FIDUROCK Projekt 27, s.r.o., IČO: 085 80 863, xxii) Fidurock Construction s.r.o., IČO: 085 59 244, xxiii) FIDUROCK CAPITAL B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, registrační číslo: 52147258, xxiv) FIDUROCK CAPITAL CZ a.s., IČO: 039 64 701, (xv) DUŠNÍ 3 Concept, s.r.o., IČO: 247 94 333, a xx) FIDUROCK Fidelity a.s., IČO: 096 09 334.

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje společnosti tvořící Širší Skupinu bez Skupiny Emitenta k Datu prospektu (veškeré podíly jsou 100%, tj. včetně podílu na hlasovacích právech, není-li výslovně uvedeno jinak):



Nad rámec uvedeného do Širší Skupiny patří 10% podíl ve Fidurock Residential a.s., IČO: 087 80 587, který vlastní společnost FIDUROCK Core Assets a.s., IČO: 074 36 530, a zbývající podíl vlastní Raiffeisen - Leasing, s.r.o., IČO: 614 67 863 v rámci nastavené struktury financování nemovitostním leasingem portfolia bytových domů s Raiffeisen Leasing.

Závislost Emitenta na subjektech z Širší Skupiny

Emitent nevykonává žádnou aktivní činnost kromě držení podílů v Dceřiných společnostech a činnosti spojené s jejich financováním. Emitent je financován prostřednictvím vkladů a příplatků mimo základní kapitál od Akcionáře Emitenta a úvěrů podřízených dluhům z Dluhopisů (výše financování od Akcionáře Emitenta k 31. 12. 2022 činilo 484,67 mil. Kč), a Refinancovanými dluhopisy a Refinancovaným úvěrem.

Emitent získané prostředky z financování poskytuje jednotlivým Dceřiným společnostem.

Emitent bude plně závislý na jednotlivých Dceřiných společnostech, jakým způsobem se podaří realizovat Stávající Projekty, tj. dokončit výstavbu ve vztahu k Přípravovaným Projektům a úspěšně Dokončené Projekty prodat a/nebo dlouhodobě pronajmout. Stejně tak bude případně závislý na budoucích Dceřiných společnostech ve vztahu k jimi nabývaným projektům.

Schopnost Emitenta splnit závazky bude tedy významně ovlivněna úspěšností jednotlivých Stávajících Projektů a budoucích projektů, které případně budoucí Dceřiné společnosti nabudou, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na ostatních Členech Skupiny Emitenta a jejich hospodářských výsledcích.

K Datu prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

K Datu prospektu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné zápůjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě, a to s výjimkou:

- (a) Refinancovaných dluhopisů;
- (b) Refinancovaného úvěru; a

(c) Následujícího financování Dceřiných společností:

Dceřiná společnost	Splatnost	Úroková míra (per annum)	Stav k 31.12. 2022 (v tis. Kč)	Stav k Datu prospektu (v tis. Kč)
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	-	-	-	-
Retail park Tábor s.r.o.	Na vyžádání	9%	84.716 tis. Kč	80.744 tis. Kč
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Na vyžádání	9%	25.748 tis. Kč	19.635 tis. Kč
Retail park Staré Město s.r.o.	Na vyžádání	9%	80.805 tis. Kč	77.461 tis. Kč
RP Choceň s.r.o.	Na vyžádání	9%	20.819 tis. Kč	16.859 tis. Kč
RP Milevsko s.r.o.	Na vyžádání	9%	8.859 tis. Kč	8.558 tis. Kč ²¹
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	Na vyžádání	6,5%	7.935 tis. Kč	9.414 tis. Kč ²²
FIDUROCK Solaris a.s.	Na vyžádání	7%	1.895 tis. Kč	14.119 tis. Kč
Retail park Trutnov s.r.o.	Na vyžádání	13%	n/a	254.353 tis. Kč
Trutnov Property Development, a.s.	-	-	-	-
Retail park Prešov, s.r.o.	-	-	-	-
Retail park Senica s.r.o.	Na vyžádání	9%	12.996 tis. Kč	10.919 tis. Kč ²³
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	-	-	-	-
RP Trnava, a. s.	Na vyžádání	9%	45.459 tis. Kč	49.478 tis. Kč ²⁴
Projekt Piešťany s.r.o.	Na vyžádání	9%	65.052 tis. Kč	73.853 tis. Kč ²⁵
Retail Park Levice s.r.o.	Na vyžádání	9%	23.550 tis. Kč	28.504 tis. Kč ²⁶
Celkem	-	-	134.061 tis. Kč	151.835 tis. Kč

²¹ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

²² Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

²³ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

²⁴ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

²⁵ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

²⁶ Financování v EUR, přepočteno kurzem EUR/CZK FX kurz 24,46.

ÚDAJE O TRENDECH EMITENTA

Změny vyhlídek

Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení poslední auditované účetní závěrky, tj. od 31. 12. 2022, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Skupiny Emitenta.

Změny finanční výkonnosti

Od data, za které byly zveřejněny finanční údaje, od vyhotovení mezitímní účetní závěrky k 30. 6. 2023, do Data prospektu, nedošlo k žádné negativní změně finanční výkonnosti Skupiny Emitenta.

Informace o známých trendech

Obecně

Emitentovi k Datu prospektu nejsou známy trendy, nejistoty, nároky, povinnosti nebo události, které by s reálnou pravděpodobností měly mít podstatný vliv na vyhlídky Emitenta pro účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2023, s výjimkou níže uvedených:

Skupinu Emitenta ovlivňují především trendy v oblasti komerčních nemovitostí.

Trendy na trhu komerčních nemovitostí

Makroekonomická situace v ČR

Makroekonomická predikce České republiky MF ČR ze srpna 2023²⁷ uvádí, že ve 2. čtvrtletí 2023 se reálný hrubý domácí produkt ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně zvýšil o 0,1 %, meziročně byl pak nižší o 0,6 %. V roce 2023 pak MF ČR předpovídá možné snížení HDP o 0,2 % (po očištění o kalendářní vlivy by měl stagnovat). V roce 2024 by se výkon ekonomiky mohl zvýšit o 2,3 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Prognóza ČNB z léta 2023 (zveřejněna dne 3. 8. 2023) predikuje naopak nepatrné meziroční zvýšení HDP v roce 2023, a sice na úrovni 0.1 %.²⁸

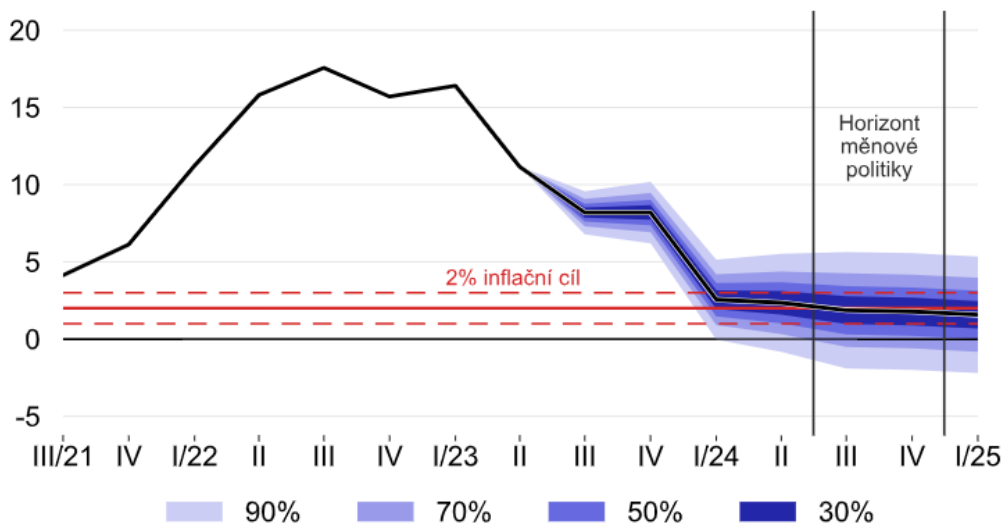
Makroekonomická predikce České republiky MF ČR ze srpna 2023 uvádí, že míra by nezaměstnanosti navzdory slabé hospodářské dynamice v roce 2023 neměla příliš vzrůst. Dle MF ČR činila v roce 2022 míra nezaměstnanosti v průměru 2,3 %, v roce 2023 by se mohla dle MF ČR zvýšit na 2,8 %.

Potenciálně nejvíce nebezpečným makroekonomickým faktorem pro podnikání Skupiny Emitenta je inflace. Aktuální inflace (srpen 2023) dosahuje v ČR hodnoty 8,5 %.²⁹ Dle prognózy ČNB zveřejněné dne 3. 8. 2023 inflace do konce letošního roku zůstane pod 10 %. Klesající trend bude pokračovat a počátkem příštího roku by se měla vrátit do blízkosti 2% inflačního cíle.

²⁷ <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-srpen-2023-52667>

²⁸ <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

²⁹ Zdroj: ČSÚ, Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny.



Zdroj: ČNB, *Zpráva o měnové politice – léto 2023* ze dne 3.8.2023, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

Makroekonomická situace v SR

Statistická zpráva o hospodářství Slovenské republiky za druhé čtvrtletí 2023 uvádí, že Slovenská republika si udržela růst a dařilo se jí nejlépe za posledních pět čtvrtletí. Ve 2. čtvrtletí 2023 se reálný hrubý domácí produkt SR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně zvýšil o 0,4 %, meziročně byl pak vyšší o 1,5 %.³⁰ Podle informace z června 2023 očekává Ministerstvo financí Slovenské republiky v roce 2023 růst HDP ve výši 1,2 %.³¹

Podle Statistické zpráva o hospodářství Slovenské republiky za druhé čtvrtletí 2023 přetrvál pozitivní vývoj i na trhu práce, kde zaměstnanost meziročně mírně vzrostla a nezaměstnanost klesala. Meziročně se zaměstnanost zvýšila o 0,2 %, mezikvartálně se pak zvýšila o 0,4 % (po sezonním očištění). V prvním půlroku 2023 se míra nezaměstnanosti snížila o 0,3 procentního bodu na 5,9 %. Národní banka Slovenska předpokládá, že pracovních míst by nemělo v následujících obdobích ubývat a naopak očekává mírný nárůst zaměstnanosti.³²

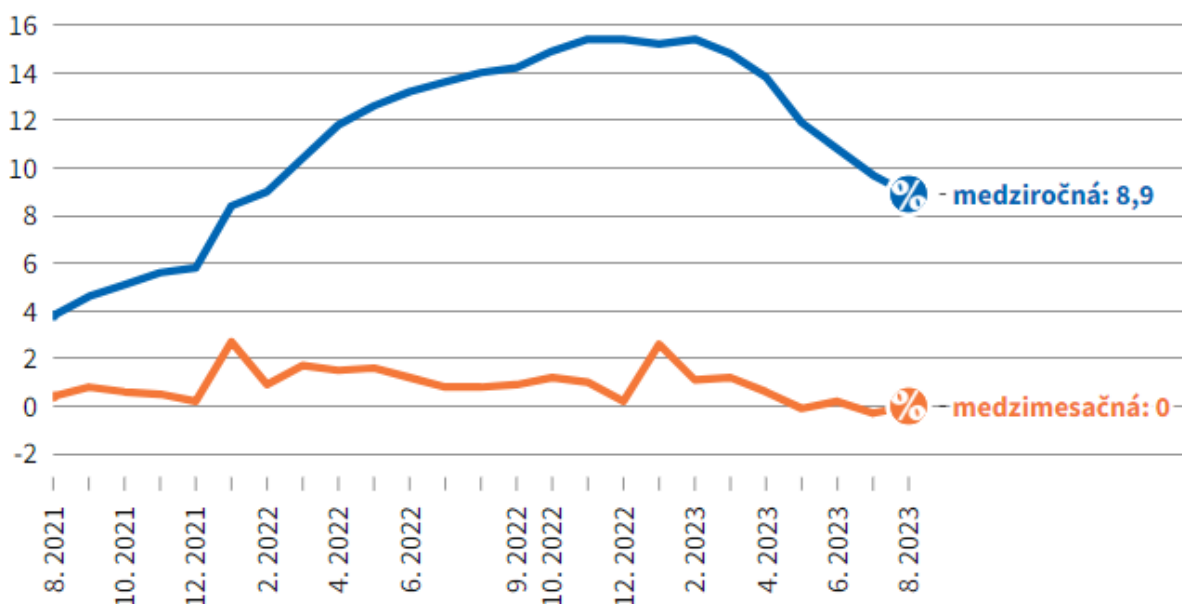
Potenciálně nejvíce nebezpečným makroekonomickým faktorem pro podnikání Skupiny Emitenta je inflace v ČR a SR. Aktuální inflace (srpen 2023) dosahuje v ČR hodnoty 8,5 %.³³ Dle prognózy ČNB zveřejněné dne 3. 8. 2023 inflace do konce letošního roku zůstane pod 10 %. Klesající trend bude pokračovat a počátkem příštího roku by se měla vrátit do blízkosti 2% inflačního cíle. Inflace na Slovensku směřuje k postupné stabilizaci. Národní banka Slovenska věří, že vrchol inflace z února tohoto roku, kdy se inflace pohybovala na hodnotě 15,4 %, má již Slovensko za sebou a v druhé polovině roku očekává inflaci jednocifernou.¹⁵ Ve 2. čtvrtletí 2023 dosáhla inflace ještě úrovně 12,2 %, v srpnu byla již na 8,9 %.

³⁰ [Štatistická správa o hospodárstve SR v 2. štvrtroku 2023](#)

³¹ [63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy \(jún 2023\)](#)

³² [Otázky a odpovede \(ekonomický a menový vývoj, 21.6.2023\)](#)

³³ Zdroj: ČSÚ, Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny.



Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, *Kľúčove ukazatele*, posledná dostupná aktualizácia ze dne 4.9.2023

Vývoj ve stavebnictví v ČR

Vývoj trhu stavebních prací je v letošním roce v záporných číslech. Podle aktuálních dat Českého statistického úřadu poklesla meziroční stavební produkce o 1,4 %, přičemž do konce roku nelze čekat zásadní oživení trhu, stavební firmy odhadují pokles trhu o 1,5 %. Za stávajícím vývojem stojí horší dostupnost úvěrů, rostoucí ceny stavebních materiálů a přetrvávající ochlazení stavebnictví v segmentu rezidenčního bydlení nebo kancelářského developmentu. Pro rok 2024 se pak očekává lehce klesající trend až stagnace trhu na hodnotě 0,5 %.

Kapacity stavebních společností vykazují ve třetím čtvrtletí 2023 vytiženosť na vysoké úrovni, a sice 92 %. Vysoká kapacitní vytiženosť je v této době, kdy jsou predikce směřovány spíše směrem dolu, dána především vlivem kontraktů, které byly nasmlouvány z dřívějších let a dále nedostatkem pracovní síly, kterou je v současné době velice těžké sehnat a stavební společnosti tak nejsou schopny rozvíjet své kapacity.³⁴

Rostoucí ceny nemovitostí a s nimi související poptávka po službách stavebních firem stejně jako rostoucí ceny materiálových vstupů mají významný dopad na celkovou cenu stavebních prací, která v posledních letech neustále roste. ČSÚ uvádí, že: Ceny stavebních prací se meziměsíčně dle odhadů zvýšily o 0,1 %, ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví klesly o 0,3 %. Ceny stavebních prací se meziročně dle odhadů zvýšily o 3,7 % (v červenci o 4,8 %), ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví byly vyšší o 0,2 % (v červenci o 0,9 %).³⁵

Vývoj ve stavebnictví v SR

Na slovenském realitním trhu je obdobná situace jako ve Česku, kde rovněž nabídka nestačí poptávce a ceny tak rostou vzhůru, dodatečný tlak na cen vytváří také zdražování stavebních materiálů a energií.

³⁴ Zdroj: CEEC, Kvartální analýza českého stavebnictví Q3/2023 https://ceec.eu/wp-content/uploads/2023/09/Kvartalni-analyza-ceskeho-stavebnictvi-Q3_2023.pdf

³⁵ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-cen-vyrobcu-srpen-2023>

Ekonomické podmínky nejsou ideální a výrazně ovlivňují poptávku po stavebních pracích. Investice do nových staveb i renovace jsou sniženy, což vede k očekávanému poklesu trhu stavebních prací na Slovensku o 1,3 %. Jedním z největších problémů, kterým v posledních měsících a letech prochází slovenské stavebnictví, jsou rostoucí ceny stavebních materiálů. V následujících letech se očekává, že se projeví nastartovaný vyšší výkon ekonomiky Slovenska a stavební společnosti už očekávají růst trhu, a sice o 2,3 %. Vývoj však zůstává závislý na vnějších politicko-ekonomických vlivech.

Kapacity stavebních společností v prvním pololetí 2023 byly vyčerpány v průměru na 85 %. S vyšším vyčerpáním počítají stavební společnosti v druhé části roku, a to na 90 %.³⁶

Předpokládaný vývoj v souvislosti s aktuálním vývojem geopolitické situace (válečný konflikt na Ukrajině)

Je zřejmé, že aktuální situace daná konfliktem na Ukrajině má určitě lokální (evropský) dopad na makroekonomický vývoj v Evropě a dopad i na nemovitostní a realitní trh, kde Skupina Emitenta působí.

Válečný konflikt na Ukrajině a několik vln pandemie se projevilo, a i nadále projevuje v několika rovinách:

- (a) počáteční panika a negativní dopad na finanční trhy;
- (b) pokles poptávky na komoditních trzích (energie);
- (c) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce (nabídkový ekonomický šok); a
- (d) především rostoucí ceny napříč všemi oblastmi v ekonomice. Emitent očekává, že tato stále probíhající událost bude mít negativní vliv na Skupinu Emitenta aktivitu a všechny hlavní segmenty realitního trhu. To se týká jak České republiky a Slovenské republiky, kde vyvíjí Skupina Emitenta své aktivity, tak i okolních států Evropy.

Specifická data týkající se trhu Retail Parků v České republice

Maloobchodní sektor má za sebou nelehké období pandemie Covid-19 doprovázené významnými restrikcemi spojené s uzavíráním prodejen a výrazným poklesem tržeb. Jak se ale ukazuje, výstavbu nových nákupních center ale neochromila. Developeři se v současné době namísto výstavby velkých center soustředí na retailové parky, které jsou typicky situované i v menších městech, blíže zákazníkovi. Retailové parky byly oblíbeným konceptem už před pandemií, ale jejich atraktivita vlivem pandemie a souvisejících opatření ještě vzrostla. V roce 2022 přibýlo v České republice přes 65 tisíc m² retail parků, nejvíce za posledních 5 let.³⁷ Potenciál pro výstavbu nových velkých nákupních center je v Česku navíc už téměř vyčerpán, zatímco v regionech je stále ještě prostor pro novou výstavbu retail parků.

Ekonomika České republiky se potýká s dlouhodobě vysokou inflací, která spotřebitelům snižuje disponibilní příjem. To se negativně projevuje i v klesajících tržbách maloobchodu. Podle českého statistického úřadu klesaly tržby maloobchodu 13 měsíců v řadě, až do května 2023.³⁸ Z nejnovějších dostupných dat Eurostatu za měsíce květen a červen ale vidíme, že tržby začaly po dlouhém nepříznivém vývoji opět růst a sice o 0,3 % v květnu i v červnu.³⁹

V ekonomicky náročném období se naplno projevuje trend, kdy spotřebitelé ve větší míře vyhledávají cenově dostupnější zboží, diskontní prodejny chovají do jisté míry opačně vůči celému maloobchodu, pokračují

³⁶ Zdroj: CEEC, Polročná štúdia slovenského stavebníctva, https://ceec.eu/wp-content/uploads/2023/05/Studie-SK_H1-2023.pdf

³⁷ <https://www.mediaguru.cz/clanky/2022/06/loni-pribylo-nejvice-ploch-retail-parku-za-pet-let/>

³⁸ <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/maloobchod-kveten-2023>

³⁹ <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/17441092/4-06092023-AP-EN.pdf/ab066297-8ea1-edd1-d56d-fc02fa87a96b?version=2.0&t=1693927894440>

v expanzi a často vykazují i mírný růst. ⁴⁰ Diskontní prodejci pro své pobočky často volí právě retail parky, což podporuje zaměření Emitenta na tento typ nemovitosti.

Porovnání výnosů Retail Parků s dalšími sektory⁴¹

Výnos	Q4/2019	Q4/2020	Q4/2021	Q4/2022	Q2/2023	MIN	MAX
Retail parky	6,00 %	5,75 %	5,25 %	5,25 %	6,00 %	5,25 %	6,00 %
Nákupní centra	4,50 %	5,25 %	5,50 %	5,50 %	5,75 %	4,50 %	5,75 %
Kanceláře	3,90 %	3,90 %	4,00 %	4,75 %	5,25 %	3,90 %	5,25 %
Logistika	4,75 %	4,50 %	3,75 %	4,50 %	5,25 %	3,75 %	5,25 %

Porovnání nájemného mezi jednotlivými sektory trhu⁴²

Nájemné, EUR/m ² /měsíc	Q4/2019	Q4/2020	Q4/2021	Q4/2022	Q2/2023	% změna Q4 2019/Q2 2023
Retail parky	10,75	10,75	11,00	12,00	13,50	26 %
Nákupní centra	175,00	140,00	140,00	142,00	142,00	-19 %
Kanceláře	23,50	22,00	23,00	27,00	28,50	21 %
Logistika	4,25	4,30	5,60	7,50	7,75	82 %

V porovnání s průmyslovými a kancelářskými nemovitostmi nabízí Retail parky dlouhodobě nejvyšší roční výnos. V posledních dvou letech došlo napříč celým realitním trhem k nárůstu výnosnosti, která odráží především nepříznivý vývoj podmínek financování a celkovou nejistotu na trhu, přičemž Retail Parky se ukazují být nejstabilnější ze všech odvětví.

Specifická data týkající se trhu Retail Parků na Slovenské republice

Retail parky prokázaly v časech pandemických a postpandemických svojí rezilienci. Díky samostatným vchodům uzavírky obchodů během lockdownu nepostihly celý retail park a zákazníci vnímali nákupy v tomto typu retailu jako bezpečnější variantu. V kontextu současné doby, kdy na zákazníky doléhá vysoká inflace jsou retail parky volbou spotřebitelů díky přítomnosti diskontních operátorů. Diskonty jsou preferované v časech vysoké inflace a šetření, což dokazují expanze sítí jako Lidl, Pepco, Kik, Tedi, ale i vstup obchodu Action na slovenský trh v roce 2023. Retail parky se stávají atraktivními ale i mezi nájemci, typickými pro prémiová nákupní centra, příkladem je knihkupectví Martinus, které otevřelo svojí první prodejnu v retail parku, taktéž v tomto roce.

Trend výstavby retail parků je podpořený i saturací trhu obchodních center a rostoucí potenciál příměstských oblastí.⁴³ V první polovině roku 2023 byl zaznamenán meziroční nárůst obrátů i návštěvnosti. Návštěvnost vzrostla meziročně o 8 %, tržby obchodních center vzrostly meziročně o 11 %, v případě retail parků dokonce o 21 %.⁴⁴

⁴⁰ <https://archiv.hn.cz/c1-67223740-cesi-setri-a-vice-nakupuji-v-diskontech-posiluji-tim-retail-parky>

⁴¹ Cushman & Wakefield; interní analýza pro Emitenta.

⁴² Cushman & Wakefield; interní analýza pro Emitenta.

⁴³ <https://www.retailmagazin.sk/obchodnik/maloobchod/6783-bude-rok-2023-rokom-retail-parkov>

⁴⁴ <https://www.retailmagazin.sk/obchodnik/7270-aka-je-navstevnost-nakupnych-centier-a-retailovych-parkov>

Porovnání výnosu Retail Parků s dalšími sektory realitního trhu⁴⁵

Výnos	Q4/2019	Q4/2020	Q4/2021	Q4/2022	Q2/2023	MIN	MAX
Retail parky	7,50 %	7,50 %	7,00 %	7,00 %	7,25 %	7,00 %	7,50 %
Nákupní centra	5,75 %	6,00 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %	5,75 %	6,50 %
Kanceláře	5,50 %	5,75 %	5,25 %	5,50 %	6,50 %	5,25 %	6,50 %
Logistika	6,20 %	6,00 %	5,25 %	5,50 %	6,25 %	5,25 %	6,25 %

Porovnání nájemného mezi jednotlivými sektory trhu⁴⁶

Nájemné, EUR/m2/měsíc	Q4/2019	Q4/2020	Q4/2021	Q4/2022	Q2/2023	% změna Q4 2019/Q2 2023
Retail parky	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	0 %
Nákupní centra	70,00	65,00	65,00	65,00	65,00	-7 %
Kanceláře	17,00	17,00	16,50	17,00	17,50	3 %
Logistika	4,00	4,00	4,00	4,40	4,80	20 %

⁴⁵ Cushman&Wakefield; interní analýza pro Emitenta.

⁴⁶ Cushman&Wakefield; interní analýza pro Emitenta.

PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU EMITENTA

Emitent neuveřejnil žádnou prognózu nebo odhad zisku.

SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta. Představenstvu přísluší obchodní vedení Emitenta a rozhodování o všech záležitostech, které nejsou právními předpisy nebo stanovami vyhrazeny do působnosti jiných orgánů.

Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Pracovní adresa členů představenstva je sídlo Emitenta.

Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

Členy představenstva Emitenta k Datu prospektu jsou:

Jméno a příjmení:	DAVID HAUERLAND
Narozen:	15. 9. 1986
Funkce:	člen představenstva
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	David Hauerland působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností tvořících Širší Skupinu: CZ: DUŠNÍ 3 Concept, s.r.o., IČO: 247 94 333, Retail Park Mladá Boleslav a.s., IČO: 274 02 711 Trutnov Property Development, a.s., IČO: 281 64 784 RP Milevsko s.r.o., IČO: 276 13 593 FIDUROCK CAPITAL CZ a.s., IČO: 039 64 701 Retail Park Severka Liberec s.r.o., IČO: 043 28 884 FIDUROCK Projekt 16, s.r.o., IČO: 056 54 688 FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o., IČO: 057 13 757 Fresh Car, s.r.o., IČO: 057 13 978 RP Choceň s.r.o., IČO: 061 34 475 Fidurock Venture Holding s.r.o., IČO: 051 35 761 FIDUROCK Fund Administration s.r.o., IČO: 053 51 561 Retail park Tábor s.r.o., IČO: 045 38 943 FIDUROCK Services s.r.o., IČO: 069 55 843

FIDUROCK Investments a.s., IČO: 107 98 749

FIDUROCK Astra s.r.o., IČO: 118 23 712

FIDUROCK Core Assets a.s., IČO: 074 36 530

Retail park Staré Město s.r.o., IČO: 074 18 451

beyvak s.r.o., IČO: 073 66 213

Fidurock Construction Praha s.r.o., IČO: 081 08 129

FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., IČO: 081 08 161

FIDUROCK Projekt 23, s.r.o., IČO: 081 08 170

COOL Living s.r.o., IČO: 079 81 767

FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., IČO: 080 90 521

Fidurock Residential a.s., IČO: 087 80 587

Fidurock Project Financing a.s., IČO: 087 42 278

FIDUROCK Projekt 27, s.r.o., IČO: 085 80 863

Fidurock Construction Brno s.r.o., IČO: 085 81 215

FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., IČO: 085 80 979

Fidurock Construction s.r.o., IČO: 085 59 244

FIDUROCK Fidelity a.s., IČO: 096 09 334

FIDUROCK Solaris a.s., IČO: 173 85 806

FIRA Properties a.s., IČO: 178 60 423

FIDUROCK Chrupa a.s., IČO: 190 88 051

Retail park Trutnov s.r.o., IČO: 194 83 368

SK:

Retail park Prešov, s.r.o., IČO: 36 765 635,

Retail park Senica s.r.o., IČO: 51 055 511,

SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o., IČO: 31 396 895,

RP Trnava, a. s., IČO: 47 144 513,

Projekt Piešťany s.r.o., IČO: 51 684 349, a

Retail Park Levice s.r.o., IČO: 52 760 839.

David Hauerland působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností mimo Širší Skupinu:

CZ:

Tiskárna Delatero s.r.o., IČO: 026 36 565

ZLATI GRIC Winery s.r.o., IČO: 034 78 891

VASSET REAL s.r.o., IČO: 029 47 439

OPERATIO a.s., IČO: 055 77 675

FDR Holding service s.r.o., IČO: 051 12 222

DEVROCK a.s., IČO: 059 84 866

FDR Financials s.r.o., IČO: 082 17 947

FDR Estates s.r.o., IČO: 081 69 535

nursery estate s.r.o., IČO: 140 85 739

SK:

Projekt Železná studienka s.r.o., IČO: 51 678 187

PŽS A Holding, j. s. a., IČO: 54 280 834

PŽS A, s. r. o., IČO: 54 273 676

PŽS B, s. r. o., IČO: 54 279 992

David Hauerland vlastní přímé či nepřímé podíly v následujících obchodních společnostech, které jsou významné pro Emitenta mimo Širší Skupinu:

CZ:

Tiskárna Delatero s.r.o., IČO: 026 36 565

ZLATI GRIC Winery s.r.o., IČO: 034 78 891

VASSET REAL s.r.o., IČO: 029 47 439

OPERATIO a.s., IČO: 055 77 675

FDR Holding service s.r.o., IČO: 051 12 222

DEVROCK a.s., IČO: 059 84 866

carebnb s.r.o., IČO: 060 16 120

<p>Jméno a příjmení:</p>	<p>FDR Financials s.r.o., IČO: 082 17 947</p> <p>FDR Estates s.r.o., IČO: 081 69 535</p> <p>nursery estate s.r.o., IČO: 140 85 739</p> <p>SK:</p> <p>Projekt Železná studienka s.r.o., IČO: 51 678 187</p> <p>PŽS A Holding, j. s. a., IČO: 54 280 834</p> <p>PŽS A, s. r. o., IČO: 54 273 676</p> <p>PŽS B, s. r. o., IČO: 54 279 992</p>
---------------------------------	---

<p>Jméno a příjmení:</p>	<p>PhDr. PETR VALENTA</p>
<p>Narozen:</p>	<p>31. 5. 1966</p>
<p>Funkce:</p>	<p>člen představenstva</p>
<p>Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:</p>	<p>Petr Valenta působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností tvořících Širší Skupinu:</p> <p>CZ:</p> <p>Retail Park Mladá Boleslav a.s., IČO: 274 02 711</p> <p>Trutnov Property Development, a.s., IČO: 281 64 784</p> <p>RP Milevsko s.r.o., IČO: 276 13 593</p> <p>FIDUROCK CAPITAL CZ a.s., IČO: 039 64 701</p> <p>Retail Park Severka Liberec s.r.o., IČO: 043 28 884</p> <p>FIDUROCK Projekt 16, s.r.o., IČO: 056 54 688</p> <p>FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o., IČO: 057 13 757</p> <p>Fresh Car, s.r.o., IČO: 057 13 978</p> <p>RP Choceň s.r.o., IČO: 061 34 475</p> <p>Fidurock Venture Holding s.r.o., IČO: 051 35 761</p> <p>FIDUROCK Fund Administration s.r.o., IČO: 053 51 561</p> <p>Retail park Tábor s.r.o., IČO: 045 38 943</p>

FIDUROCK Investments a.s., IČO: 107 98 749

FIDUROCK Astra s.r.o., IČO: 118 23 712

FIDUROCK Core Assets a.s., IČO: 074 36 530

Retail park Staré Město s.r.o., IČO: 074 18 451

Fidurock Construction Praha s.r.o., IČO: 081 08 129

FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., IČO: 081 08 161

FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., IČO: 080 90 521

Fidurock Project Financing a.s., IČO: 087 42 278

SK:

SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o., IČO: 31 396 895

RP Trnava, a. s., IČO: 47 144 513

Retail Park Levice s.r.o., IČO: 52 760 839

Petr Valenta působí ve statutárních a dozorcích orgánech těchto následujících společností mimo Širší Skupinu:

CZ:

UDI CEE a.s., IČO: 073 96 422

UDI CEE Invest a.s., IČO: 276 25 711

VASSET CAPITAL s.r.o., IČO: 469 90 887

VASSET CZ s.r.o., IČO: 022 17 635

EKOFARMA Dolní Lhota s.r.o. IČO: 292 89 262

ZLATI GRIC Winery s.r.o., IČO: 034 78 891

VASSET WM s.r.o., IČO: 293 10 709

VALROCK s.r.o., IČO: 069 85 149

LIGNOKAL Technology s.r.o., IČO: 062 07 618

DEVROCK a.s., IČO: 059 84 866

VASSET INVESTMENTS s.r.o., IČO: 083 20 357

Fidurock Construction Brno s.r.o., IČO: 085 81 215

FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., IČO: 085 80 979

FIDUROCK Fidelity a.s., IČO: 096 09 334

FIDUROCK Solaris a.s., IČO: 173 85 806

FIDUROCK Chrupa a.s., IČO: 190 88 051

LTC Invest a.s., IČO: 179 75 638

SK:

PŽS A Holding, j. s. a., IČO: 54 280 834

Petr Valenta vlastní přímé či nepřímé podíly v následujících obchodních společnostech, které jsou významné pro Emitenta mimo Širší Skupinu:

CZ:

UDI CEE a.s., IČO: 073 96 422

UDI CEE Invest a.s., IČO: 276 25 711

VASSET CAPITAL s.r.o., IČO: 469 90 887

VASSET CZ s.r.o., IČO: 022 17 635

EKOFARMA Dolní Lhota s.r.o. IČO: 292 89 262

ZLATI GRIC Winery s.r.o., IČO: 034 78 891

VASSET WM s.r.o., IČO: 293 10 709

VALROCK s.r.o., IČO: 069 85 149

LIGNOKAL Technology s.r.o., IČO: 062 07 618

DEVROCK a.s., IČO: 059 84 866

VASSET INVESTMENTS s.r.o., IČO: 083 20 357

LTC Invest a.s., IČO: 179 75 638

SK:

PŽS A Holding, j. s. a., IČO: 54 280 834

Dozorčí rada

Dozorčí rada dohlíží na výkon představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Dozorčí rada zabezpečuje a plní úkoly, které stanovuje zákon a které stanoví zahrnují do působnosti dozorčí rady.

Dozorčí rada je jednočlenná.

Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada Emitenta.

Jméno a příjmení:	VLADIMÍR LOUKOTA
Narozen:	27. 5. 1966
Funkce:	člen dozorčí rady
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	<p>Vladimír Loukota působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností tvořících Širší Skupinu:</p> <p>CZ:</p> <p>FIDUROCK Investments a.s., IČO: 107 98 749</p> <p>Fidurock Project Financing a.s., IČO: 087 42 278</p> <p>FIDUROCK Projekt 27, s.r.o., IČO: 085 80 863</p> <p>Fidurock Construction s.r.o., IČO: 085 59 244</p> <p>Nemovitosti Zábrdovice, s.r.o., IČO: 276 68 657</p> <p>FIDUROCK Brno, s.r.o., IČO: 044 88 041</p> <p>FIDUROCK Nemovitosti a.s., IČO: 045 64 111</p> <p>FIDUROCK Core Assets a.s., IČO: 074 36 530</p> <p>beyvak s.r.o., IČO: 073 66 213</p> <p>FIDUROCK Projekt 23, s.r.o., IČO: 081 08 170</p> <p>COOL Living s.r.o., IČO: 079 81 767</p> <p>FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., IČO: 080 90 521</p> <p>SK:</p> <p>RP Trnava, a. s., IČO: 47 144 513</p> <p>Vladimír Loukota působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností mimo Širší Skupinu:</p> <p>Atrevido s.r.o., IČO: 020 59 878</p> <p>Vladimír Loukota vlastní přímé či nepřímé podíly v následujících obchodních společnostech, které jsou významné pro Emitenta mimo Širší Skupinu:</p> <p>Atrevido s.r.o., IČO: 020 59 878</p>

Výbor pro audit

Emitent jako subjekt veřejného zájmu podle § 1a a § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů. Výbor pro audit vykonává u Emitenta činnosti podle § 44a zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Výbor pro audit není orgánem Emitenta, je trojčlenný a členy jmenuje valná hromada.

Jméno a příjmení:	VLADIMÍR VOMÁČKA
Narozen:	26. 8. 1973
Funkce:	předseda výboru pro audit
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Vladimír Vomáčka nemá z pohledu Emitenta působení ani podíl v žádných společnostech, které jsou podstatné z pohledu Emitenta.

Jméno a příjmení:	VOJTĚCH MAKOVEC
Narozen:	21. 3. 1983
Funkce:	člen výboru pro audit
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Vojtěch Makovec nemá z pohledu Emitenta působení ani podíl v žádných společnostech, které jsou podstatné z pohledu Emitenta.

Jméno a příjmení:	ALEŠ ROD
Narozen:	12. 11. 1984
Funkce:	člen výboru pro audit
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Aleš Rod nemá z pohledu Emitenta působení ani podíl v žádných společnostech, které jsou podstatné z pohledu Emitenta.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi uvedených členů volených orgánů Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

AKCIONÁŘI EMITENTA

Akcionáři

Jediným a výlučným vlastníkem Emitenta je Akcionář Emitenta, 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. Akcionář Emitenta má tedy 100% podíl na hlasovacích právech i základním kapitálu Emitenta.

Jediným společníkem Akcionáře Emitenta je **Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding**, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 855694282 („**Holdigový trust**“).

Akcionáři Holdingového trustu, a tedy nepřímo ovládající osoby Akcionáře Emitenta a Emitenta, jsou Koneční vlastníci, tj. (i) **Petr Valenta**, narozený 31. 5. 1966, bytem Klabalská I 4292, 760 01 Zlín, podíl ve výši 54 %, a (ii) **David Hauerland**, narozený 15. 9. 1986, bytem Horní Valy 1319, 688 01 Uherský Brod, podíl ve výši 46 %.

Mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Ujednání, která mohou vést ke Změně kontroly nad Emitentem

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem.

FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

Historické finanční údaje

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z: i) poslední konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené k 31. 12. 2022 („**Konsolidovaná účetní závěrka 2022**“) v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, přičemž tyto údaje byly ověřeny auditorem, ii) konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené k 31. 12. 2021 („**Konsolidovaná účetní závěrka 2021**“) v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, přičemž tyto údaje byly ověřeny auditorem, a (iii) konsolidované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené k 30. 6. 2023 v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Všechny uvedené účetní závěrky jsou uveřejněna na internetových stránkách Emitenta (viz kapitola „*Informace zahrnuté formou odkazu*“ tohoto Prospektu).

ROZVAHA				
Položka	Ke dni 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Ke dni 31. 12. 2021 (v tis. Kč)	Ke dni 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Ke dni 30. 6. 2022 (v tis. Kč)
Dlouhodobá aktiva	3.057.000	2.835.294	3.042.863	2.968.271
Oběžná aktiva	130.254	118.161	126.158	157.186
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	40.008	63.120	35.936	63.712
Peníze a peněžní ekvivalenty	46.951	37.354	46.360	71.504
AKTIVA CELKEM	3.187.254	2.953.455	3.169.021	3.125.457
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	1.008.319	931.389	1.017.228	930.743
Dlouhodobé závazky	2.085.927	1.933.615	2.065.384	2.052.895
Úvěry a půjčky	1.475.306	1.329.173	1.457.008	1.438.926
Vydané dluhopisy	448.158	445.783	449.292	446.845
Krátkodobé závazky	93.008	88.451	86.409	141.819
CELKOVÉ ZÁVAZKY	2.178.935	2.022.066	2.151.793	2.194.714
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	3.187.254	2.953.455	3.169.021	3.125.457

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT				
Položka	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2021 (v tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 (v tis. Kč)
Výnosy z nájmu	188.331	169.650	102.255	91.178
Čistý provozní zisk	169.907	150.912	97.232	81.811
Ostatní provozní náklady	(40.917)	(22.648)	(19.574)	(15.153)
Čistý nerealizovaný výnos/(náklad) z přecenění investičního majetku	(75.092)	114.441	(31.074)	(12.673)
Provozní zisk	53.898	242.705	46.584	53.985
Finanční výnosy	72.909.	30.232	11.350	3.615
Finanční náklady	(63.658).	(66.480)	(48.376)	(43.721)
Zisk za období před zdaněním	63.149	205.653	9.558	13.879
Daňový náklad	(12.206)	(47.211)	(5.644)	(10.004)
Čistý zisk za období	50.943	158.442	3.914	3.875
Ostatní úplný výsledek po zdanění	(8.845)	(2.425)	4.338	5.104
Úplný výsledek za období celkem	42.098	156.017	8.252	8.979

Zisk za období	50.943	158.442	3.914	3.875
Ostatní úplný výsledek hospodaření	(8.845)	(2.425)	4.338	5.104

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH				
Položka	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2021 (v tis. Kč)	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 (v tis. Kč)	Od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 (v tis. Kč)
Čistý zisk za období	50.943	158.442	3 914	3.874
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	<i>78.047</i>	<i>(23.947)</i>	<i>73 743</i>	<i>62.783</i>
Čistý nerealizovaný (výnos)/náklad z přecenění investičního majetku	75.092	(114.441)	31 074	12.673
Daňový náklad	12.206	47.211	5 644	10.004
Podíl na zisku ze společného podniku	0	903	0	0
Finanční (výnosy)/náklady, čisté	(9.251)	42.281	37 025	40.106
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	0	99	0	0
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	<i>5.577</i>	<i>(44.319)</i>	<i>(25 815)</i>	<i>16.643</i>
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	23.112	(32.956)	4 072	(592)
Zvýšení ostatních aktiv	(6.745)	(3.998)	(2 664)	(17.028)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	6.107	8.834	(3 436)	960
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(5.294)	(16.879)	(18 717)	34.964
Snížení výnosů příštích období	1.035	2.701	404	839
<i>Zaplacená daň</i>	<i>(12.638)</i>	<i>(2.021)</i>	<i>(5 474)</i>	<i>(2.500)</i>
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	134.567	90.176	51 842	83.300
Peněžní toky z investiční činnosti				
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	(250)	(10.414)	0	(250)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(149.461)	(33.212)	(36 537)	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(149.711)	(43.626)	(36 537)	(38.447)
Peněžní toky z financování				
Příjmy z půjček	277.525	98.028	122 516	173.913
Splátky půjček	(200.486)	(133.681)	(115 749)	(155.392)
Zaplacený úrok	(50.712)	(48.435)	(22 241)	(23.812)
Ostatní placené finanční náklady	0	0	0	0
Čistý peněžní tok z financování	26.327	(84.088)	(15 474)	(5.291)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11.183	(37.538)	(169)	39.312
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	37.354	78.209	46 951	37.354
Vliv změn měnových kurzů	(1.586)	(3.317)	(422)	(5.161)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	46.951	37.354	46 360	71.504

Některé údaje obsažené v tomto Prospektu byly zaokrouhleny, a tedy údaje uvedené v jednotlivých tabulkách se mohou mírně lišit. Součtové údaje v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, který danému součtu předchází.

Změna účetního období

Emitent k Datu prospektu nezměnil účetní období, za které v Prospektu uvádí historické finanční údaje.

Ověření historických ročních finančních údajů

Nezávislé ověření

Konsolidovaná účetní závěrka 2022 byla ověřena Auditorem. Auditor nečinil v jejich souvislosti žádné výhrady, úpravy výroku či odmítnutí výroku, a ani žádné skutečnosti nezdůraznil.

Další údaje ověřované auditory

Emitent si k Datu prospektu není vědom jiných informací zařazených do Prospektu, které by byly ověřeny auditory.

Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k Datu prospektu není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení (včetně veškerých Emitentovi známých řízení, která probíhají nebo hrozí), kterých by byla Skupina Emitenta účastníkem, a která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Skupiny Emitenta.

Významná změna finanční pozice

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. prosince 2022, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční pozice Skupiny Emitenta, a to s výjimkou přijetí Refinancovaného úvěru a navýšení úvěrového rámce od UniCredit pro Skupinu Emitenta na 103.379.132 EUR související s nabytím podílu v Retail park Trutnov s.r.o., IČO: 194 83 368, přičemž v rámci tohoto navýšení byl Skupinou Emitenta čerpán úvěr na akvizici Retail parku Trutnov ve výši 19.679.400 EUR a úvěr na rozšíření Retail Parku Trnava ve výši 686.019 EUR. Celková výše čerpaného úvěru k Datu prospektu činí 86.217.454 EUR.

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 2.040.000 Kč. Emitent vydal 300 listinných akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 6.800 Kč. Základní kapitál je zcela splacen.

Stanovy

Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 21110.

Předmětem činnosti Emitenta je dle čl. 3.1. stanov výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY EMITENTA

K Datu prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kterékoli osoby, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti Prospektu lze v pracovních dnech v době od 9.00 do 14.00 hod. nahlédnout v sídle Emitenta a dále též v pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 na adrese Určené provozovny (jak je definována v Emisních podmínkách) do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

1. aktuální stanovy Emitenta, a
2. Smlouva s agentem pro zajištění; a
3. všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí Prospektu nebo je v něm uveden na ni odkaz.

Dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta dostupných na adrese www.fidurock.com v sekci *Pro investory*.

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU

Informace ve formě odkazu	Přesná URL adresa	Strana
Konsolidovaná auditovaná účetní závěrka za období 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1109/fidurocknemovitosti-2021-12-31.xhtml	95-146
Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky za období 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1109/fidurocknemovitosti-2021-12-31.xhtml	147-161
Konsolidovaná auditovaná účetní závěrka za období 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1109/fidurocknemovitosti-2022-12-31.xhtml	111-160
Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky za období 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1109/fidurocknemovitosti-2022-12-31.xhtml	101-111
Neověřená mezitímní účetní závěrka Emitenta k 30. 6. 2023	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1109/fidurock_nemovitosti_a_s_h120_23_zp.pdf	47-76

Dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta dostupných na adrese www.fidurock.com v sekci *Pro investory* nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce. Informace, které byly do Prospektu

začleněny formou odkazu zůstávají veřejně dostupné na internetových stránkách Emitenta po dobu 10 let po schválení Prospektu.

Části výše uvedených dokumentů, které do Prospektu odkazem začleněny nebyly, nejsou pro investory významné nebo jsou zmíněny v jiných kapitolách Prospektu.

ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o daních z příjmů**“), a souvisejících právních předpisů účinných k Datu prospektu (s uvedením stavu od 1. 1. 2024, pokud nabude účinnosti schválená novela Zákona o daních z příjmu, přičemž k Datu prospektu je schválena oběma komorami Parlamentu ČR), jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k Datu prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se 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 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.

Pro účel popisu zdanění v České republice mají v tomto oddílu následující pojmy níže uvedený význam:

„**Daňový rezident ČR**“ znamená poplatník daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Daňový nerezident ČR**“ znamená poplatník daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Kupón**“ znamená jakýkoli výnos plynoucí z držby dluhopisu. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí jakýkoliv mimořádný výnos dluhopisu.

„**Kupónový dluhopis**“ znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě.

„**Plátce daně**“ znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

„**Právníká osoba**“ znamená poplatník daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právníckých osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

„**Skutečný vlastník**“ znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Smlouva o zamezení dvojího zdanění**“ znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

„**Srážková daň**“ znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

„**Stálá provozovna v ČR**“ znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Zajištění daně**“ znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 % (od 1. 1. 2024 ve výši 21 %). Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní Smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní Smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání

podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně této Stálé provozovny podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 % (od 1. 1. 2024 ve výši 21 %). U této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, však srazi Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání Stálé provozovny.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu v daňovém přiznání v ČR obecně na aktuální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2023 se jedná o částku 1.935.552 Kč; od 1. 1. 2024 vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, kdy v roce 2024 se jedná o částku 1.582.814 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (od 1. 1. 2024 ve výši 21 %). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uzatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy: (i) tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně umístěné v ČR, kterou zde má prodávající, nebo (ii) tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

Fyzické osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice a Dluhopisy nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, jsou zisky u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn hrubých příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2023 se jedná o částku 1.935.552 Kč; od 1. 1. 2024 vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, kdy v roce 2024 se jedná o částku 1.582.814 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu fyzickou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout kupujícímu jako Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně je možné započíst na celkovou daňovou povinnost fyzické osoby prodávající Dluhopis vykázanou v daňovém přiznání v ČR.

Právnícké osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice, zahrnují se do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 % (od 1. 1. 2024 ve výši 21 %). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu Právníckou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout kupujícímu jako Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně je možné započíst na celkovou daňovou povinnost Právnícké osoby prodávající Dluhopis vykázanou v daňovém přiznání v ČR.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedoručí Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně

vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ

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 výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení 1215/2012**“). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění („**ZMPS**“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce „**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; (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; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (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. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícím o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by 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.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí můžou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

INTERPRETACE

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky* nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

ADRESY

EMITENT

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

ARANŽÉR

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

Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 648/1a
18600 Praha 8
Česká republika