

Rohan financing s.r.o.

Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 na neomezenou dobu a v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 2.500.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (**Základní prospekt**) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, jenž byl vypracován v souladu s nařízením 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 nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Prováděcí nařízení komise**). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**) budou dluhopisy vydávány v rámci dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností Rohan financing s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 218 25 807, LEI: 315700PIUV9BBTCKJW88, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 407033 (**Emitent**). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (**Emise dluhopisů** nebo **Emise** nebo **Dluhopisy**), zajištěné (i) zástavním právem prvního pořadí k 100% podílu v Emitentovi, (ii) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám Emitenta z Rámcové smlouvy o úvěru, na základě níž bude Emitent moci půjčovat peněžní prostředky z Emisí dluhopisů Projektové společnosti (jak je tento pojem definován v kapitole V (Společné emisní podmínky Dluhopisů) tohoto Základního prospektu), (iii) zástavním právem prvního pořadí k Nemovitostem (jak je tento pojem definován v kapitole V (Společné emisní podmínky Dluhopisů) tohoto Základního prospektu), (iv) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o Projektovém účtu (jak je tento pojem definován v kapitole V (Společné emisní podmínky Dluhopisů) tohoto Základního prospektu), (v) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o Operačním účtu (jak je tento pojem definován v kapitole V (Společné emisní podmínky Dluhopisů) tohoto Základního prospektu), (vi) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o Finančním účtu (jak je tento pojem definován v kapitole V (Společné emisní podmínky Dluhopisů) tohoto Základního prospektu) a (vii) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy nebo smluv o Distribučním úvěru (jak je tento pojem definován v kapitole V (Společné emisní podmínky Dluhopisů) tohoto Základního prospektu) (společně jako **Zajištění**). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.500.000.000 Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, není omezena.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Manažer** nebo **J&T BANKA**).

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplněk dluhopisového programu**). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Emitent ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů připraví zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu (**Konečné podmínky**), které budou obsahovat doplněk Dluhopisového programu a též další informace nezbytné pro přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejnou nabídku Dluhopisů.

Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Základního prospektu do ukončení veřejné nabídky Dluhopisů či přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (podle toho, co nastane později) významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, bude Emitent Základní prospekt aktualizovat formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (**ČNB**) a uveřejněn tak, aby každá Emise byla veřejně nabízena, resp. o přijetí na regulovaném trhu bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo

přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

Úmyslem Emitenta je požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Burzu cenných papírů Praha, a. s. (BCPP), případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise.

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole *Společné emisní podmínky Dluhopisů* v tomto Základním prospektu (**Společné emisní podmínky**).

Podle tohoto Programu lze v souladu s čl. 3 Společných emisních podmínek vydávat pouze Dluhopisy představující přímé, obecné, seniorní, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné Zajištěním.

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 21. listopadu 2024 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 25. listopadu 2024, č.j. 2024/130728/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00245/CNB/653, které nabylo právní moci dne 26. listopadu 2024.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Základní prospekt tedy pozbude platnosti 26. listopadu 2025. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti nebo jestliže nedošlo k naplnění podmínek podle Článku 23 Nařízení o prospektu.

Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu ani jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Tento Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz v sekci *Dluhopisy* po dobu 10 let od pravomocného schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

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

Aranžér

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

Manažer

J&T BANKA, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a článku 25 Prováděcího nařízení komise.

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

Zájemci o koupi Dluhopisů, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušným Konečným podmínkám) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

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

V souvislosti s každým vydáním Dluhopisů se určí, zda je pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Komise v přenesené pravomoci č. 2017/593, která byla v České republice implementována vyhláškou ČNB č. 308/2017, o podrobnější úpravě některých pravidel při poskytování investičních služeb, a v jiných členských státech EU jinými právními předpisy, každá z osob upisujících Dluhopisy osobou vytvářející Dluhopisy. Pokud tak nebude určeno, nebudou osoby upisující Dluhopisy ani jakákoli jejich správně osoba pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle MiFID II a souvisejících právních předpisů osobami vytvářejícími Dluhopisy.

Emitent ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové,

obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer nezávisle neověřoval informace obsažené v tomto Základním prospektu, jeho dodatků a jednotlivých Konečných podmínkách. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo úplnosti informací obsažených v tomto Základním prospektu, jeho dodatků a jednotlivých Konečných podmínkách nebo do nich začleněných ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou Dluhopisů. Manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Základním prospektu, jeho dodatků a jednotlivých Konečných podmínkách obsaženým nebo do nich začleněným odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozvěděl.

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

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

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Po dobu, po kterou budou jakékoli Dluhopisy vydané v rámci Programu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, bude Emitent jakožto emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu zveřejňovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s burzovními pravidly auditované výroční a neauditované pololetní zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své úhrnné finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti.

Pokud není dále uvedeno jinak, v tomto Základním prospektu odkaz na zákon či jiný právní předpis nebo ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená odkaz na tento zákon či právní předpis nebo ustanovení v platném znění.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (**IFRS**). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz v sekci Dluhopisy. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

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

Informace obsažené na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací začleněných do Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí Základního prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

OBSAH

Článek	Strana
I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	7
II. RIZIKOVÉ FAKTORY	12
III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	29
IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA	30
V. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	31
VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	75
VII. INFORMACE O EMITENTOVÍ.....	85
VIII. ZAJIŠTĚNÍ	113
IX. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	120
X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....	127
XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	129
XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	134
XIII. INDEX	136

I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy konečné podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Tento popis je obecným popisem nabídkového programu ve smyslu článku 25 odstavce 1 písm. b) Prováděcího nařízení komise.

Slova a výrazy užívané v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných kapitolách tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole VI (*Společné emisní podmínky dluhopisů*).

Emitent: Rohan financing s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 218 25 807, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 407033.

LEI Emitenta: 315700PIUV9BBTCKJW88

Rizikové faktory Existují zde určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole II (*Rizikové faktory*) tohoto Základního prospektu, kdy tato zahrnují zejména:

- a) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi;
- b) Rizikové faktory vztahující se k Projektové společnosti a Skupině;
- c) Rizikové faktory vztahující se k Projektu Nový Rohan I a trhu nemovitostí;
- d) Rizikové faktory vztahující se k Zajištění;
- e) Rizikové faktory vztahující se k existenci Agenta pro zajištění; a
- f) Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.

Popis: Dluhopisový program umožňující vydání dluhopisů.

Administrátor: Činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA, a.s.

Manažer: Manažerem jednotlivých Emisí bude J&T BANKA, a.s., která bude rovněž zabezpečovat vydání Dluhopisů.

Příslušná omezení: Každá Emise dluhopisů denominovaná v příslušné měně bude vydána pouze za podmínek, kdy bude v souladu s jakýmkoli právními předpisy, instrukcemi, nařízeními, restrikcemi či ohlašovacími požadavky aplikovatelnými na tuto Emisi, a to

	včetně následných požadavků aplikovatelných v čase nabídky konkrétní Emise.
Agent pro výpočty a kotační agent:	Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů, resp. kotačního agenta ve vztahu k jednotlivým Emisím bude zajišťovat J&T BANKA, a.s.
Agent pro zajištění	Činnosti agenta pro zajištění bude zajišťovat J&T BANKA, a.s.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu a doba jeho trvání:	Maximální celková jmenovitá hodnota nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.500.000.000 Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, není omezena.
Distribuce Dluhopisů:	Dluhopisy budou nabízeny formou veřejné nabídky v České republice. Bližší informace jsou uvedeny v sekci „ <i>Upisování a prodej</i> “ tohoto Základního prospektu.
Měna:	Měna dluhopisu dané Emise může být koruna česká (CZK) nebo euro (EUR) a bude specifikována v Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s jakýmkoli aplikovatelnými právními či regulačními předpisy.
Splatnost:	Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit Částku k úhradě za podmínek uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu a za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi.
Emisní kurz Dluhopisů:	Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise příslušné Emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Před Datem emise nebo k Datu emise budou Dluhopisy v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování nabízeny za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Po Datu emise bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování vždy určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos (bude-li to relevantní) a Emisní kurz (resp. celková kupní cena) těchto Dluhopisů bude uveřejněn způsobem uvedeným v Konečných podmínkách.
Forma Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry.

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby, kterou může být PRIBOR nebo EURIBOR, zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní).
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny a jejich výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
Odkup Dluhopisů:	Emitent může kdykoli odkoupit jakékoli množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. V případě, že dojde ke Změně ovládání, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat v souladu s článkem 6.5 Společných emisních podmínek Emitenta o odkup všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, a to vždy za Odkupní cenu ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován v článku 6.5 Společných emisních podmínek), pokud Dluhopisy poté, co došlo ke Změně ovládání následně nepřevede a pokud v příslušném Doplnku není stanoveno jinak.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Dluhopisy s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem: Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, má Emitent, počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), 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, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 Společných emisních podmínek nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, má Emitent, počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), právo: (a) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (úplně), a to k jakémukoli dni (**Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 Společných emisních podmínek nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti; nebo (b) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (částečně), a to na základě oznámení o předčasném splacení oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 Společných emisních podmínek, a to vždy k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 40 (čtyřiceti) dnů od tohoto oznámení.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Zdanění:	Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu. V případě, že taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak.
Povinnost zdržet se zřízení zajištění:	Emitent je povinen zdržet se zřízení a nepřipustit jakékoli zajištění, jak je blíže popsáno v článku 4.1 Společných emisních podmínek.
Případy neplnění povinností:	Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 9.1 Společných emisních podmínek).
Status Dluhopisů:	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.1 Společných emisních podmínek), 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 nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

Zajištění Dluhopisů:	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.4 Společných emisních podmínek).
Rating:	Emitentovi nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating. Případné ohodnocení způsobilosti (rating) Dluhopisů dané Emise bude uvedeno v Doplnku dluhopisového programu.
Přijetí k obchodování na burze:	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím Kodačnického agenta a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k datu uvedenému v příslušných Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.
Omezení prodeje:	Ve vztahu k nabídce, prodeji a převodu Dluhopisů existují v celém EHP (tedy včetně České republiky) příslušná omezení, která musí být v rámci každé Emise dluhopisů dodržena, jak je blíže popsáno v kapitole XI (<i>Upisování a prodej</i>) tohoto Základního prospektu.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

*Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Rizika, která ovlivňují schopnost Emitenta splatit své závazky z Dluhopisů, se týkají jak samotného Emitenta, tak i úspěšnosti výstavby a prodeje přibližně 260 bytů a bytových jednotek ve třech bytových domech s názvem Prokop, Vincent a Barbora, které se budou nacházet na křižovatce ulic Štorchova a Votčářova, Karlín, 180 00 Praha 8, Česká republika, a které budou tvořit první etapu širšího developerského projektu s oficiálním názvem „Nový Rohan“ na pomezí pražského Karlína a Libně, jež zahrnuje výstavbu nové plnohodnotné městské čtvrti s bytovými domy, administrativními budovami a plochami pro maloobchod a služby (**Projekt Nový Rohan a první etapa Projektu Nový Rohan jako Projekt Nový Rohan I**).*

Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušných Konečných podmínkách jednotlivé Emise a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Rizikové faktory uvedené níže jsou seřazeny podle své významnosti ve smyslu článku 16 odstavec 1 Nařízení o prospektu. Rizikový faktor uvedený jako první v každé kategorii je z pohledu Emitenta nejvýznamnější, tedy pravděpodobnost jeho naplnění a očekávaný rozsah jeho negativních důsledků je nejvyšší. Následující rizikové faktory v každé kategorii jsou z pohledu Emitenta méně a méně významné.

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený ve Společných emisních podmínkách nebo jakékoli jiné kapitole Základního prospektu.

1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Rizikové faktory související s Emitentem se dělí na:

- (a) rizikové faktory související s finanční situací Emitenta a úvěrovým rizikem; a
- (b) rizikové faktory související se závislostí Emitenta na jiných osobách, vlastnické struktuře a činnosti.

Rizikové faktory související s finanční situací Emitenta a úvěrovým rizikem

Riziko účelově založené společnosti

Emitent je společnost založená za účelem vydávání Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Projektové společnosti a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení dluhů z Dluhopisů, proto finanční

a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti Projektové společnosti, jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud by Projektová společnost nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů.

Úvěrové riziko Projektu Nový Rohan I

Emitent má v úmyslu použít výtěžek z emisí Dluhopisů především k vnitroskupinovému financování Projektové společnosti prostřednictvím úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Hlavním zdrojem příjmů, z nichž Emitent hodlá splácet své závazky z Dluhopisů, bude splácení těchto úvěrů a/nebo zápůjček poskytnutých Projektové společnosti, přičemž Projektová společnost použije na splácení především příjmy z prodeje bytů v Projektu Nový Rohan I. Kromě toho, před použitím výtěžku z Dluhopisů, bude Emitent dočasně financovat Projektovou společnost prostředky získanými z Překlenovacího úvěru JTB. Emitent je tedy vystaven úvěrovému riziku Projektové společnosti, což znamená, že schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů je ovlivněna schopností Projektové společnosti plnit řádně a včas své peněžité závazky vůči Emitentovi a současně schopností Projektové společnosti dosahovat příjmů z prodeje bytů v Projektu Nový Rohan I. Pokud by Projekt Nový Rohan I nebyl komerčně úspěšný, případná prodejní hodnota bytů by neodpovídala obdobným komerčně úspěšným nemovitostem nebo by jednotliví nabyvatelé bytů nebyli schopni řádně a včas uhradit své splatné závazky, Projektová společnost by nezískala peněžní prostředky na úhradu svých závazků vůči Emitentovi. V případě bytů, které nejsou určeny k prodeji, by případný neúspěch Projektu Nový Rohan I ovlivnil schopnost Projektové společnosti pronajmout tyto byty za nájemné odpovídající jiným podobným nemovitostem. Neúspěch Projektu Nový Rohan I může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Projektové společnosti, což následně negativně ovlivní finanční a ekonomickou situaci Emitenta a jeho schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů. Existuje také možnost, že Emitent dočasně uloží prostředky získané z emise Dluhopisů, které dočasně nejsou potřebné pro financování Projektové společnosti nebo Projektu Nový Rohan I, na zvláštní bankovní účet, který je vedený u J&T BANKA. Příslušné pohledávky Emitenta na tomto účtu budou zastaveny ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, Emitent však může být vystaven i úvěrovému riziku J&T BANKA, u níž je tento účet veden.

Riziko vyplývající z bankovního financování Projektové společnosti

Projektová společnost je dlužníkem v rámci seniorního bankovního financování poskytnutého společností MONETA Money Bank, a.s., jako úvěrujícího, na základě smlouvy o úvěru ze dne 30.10.2023, které částečně financuje akvizici ostatních pozemků pro budoucí etapy Projektu Nový Rohan (**Seniorní bankovní financování**). V této souvislosti se očekává, že veškeré zbývající nemovité věci ve vlastnictví Projektové společnosti, které nejsou potřebné pro realizaci objektů E4, E5 a E6 (Prokop, Vincent, Barbora) v rámci Projektu Nový Rohan I, zůstanou zastaveny ve prospěch věřitele Seniorního bankovního financování. Pohledávky z Dluhopisů jsou zajištěny pouze Zajištěním. Emitent ani Vlastníci dluhopisů proto nebudou mít nárok na přednostní uspokojení z výtěžku z prodeje jakéhokoli ostatního majetku Projektové společnosti, který není součástí Zajištění. Pokud by došlo k porušení závazků Projektové společnosti ze Seniorního bankovního financování, existuje předpoklad, že za stanovených podmínek může dojít k akceleraci a realizaci zástavního práva společností MONETA Money Bank, a.s., přičemž výtěžek z realizace takového zajištění bude přednostně použit k uspokojení pohledávek ze Seniorního bankovního financování.

Riziko vyplývající z rovnocenných pohledávek jiných věřitelů

Pokud má Projektová společnost, které Emitent poskytne čisté výnosy z emise Dluhopisů formou úvěrů a/nebo půjček, také další finanční závazky vůči třetím osobám odlišným od Emitenta, může to významně zvýšit úvěrové riziko Emitenta. Toto riziko se projeví zejména v případě, že splatnost pohledávek třetích stran nastane dříve než splatnost finančního dluhu vůči Emitentovi, což

pravděpodobně ovlivní schopnost Projektové společnosti plnit své závazky vůči Emitentovi. Závazky Projektové společnosti vůči Emitentovi mohou mít stejné pořadí jako závazky Projektové společnosti vůči takovému věřiteli (třetí osobě), což může znamenat, že v případě nedostatku zdrojů na straně Projektové společnosti budou případná aktiva Projektové společnosti použita k úhradě závazků vůči takovému věřiteli (třetí osobě) poměrně stejně jako vůči Emitentovi. Existuje tedy riziko, že Emitent nedosáhne plného uspokojení své pohledávky. K datu tohoto Základního prospektu má Projektová společnost finanční závazky, které jsou blíže popsány v bodě 12 (Významné smlouvy) kapitoly VII (Informace o Emitentovi) tohoto Základního prospektu. Pokud by se výše uvedené riziko naplnilo, je pravděpodobné, že by to mělo vliv na schopnost Emitenta uspokojit se z majetku Projektové společnosti, což by v důsledku mělo negativní dopad na finanční a hospodářskou situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko likvidity a koncentrace

Pokud si Emitent nezajistí dostatek prostředků na splacení svých závazků z Dluhopisů, bude vystaven riziku likvidity. Toto riziko se může naplnit zejména v případě, že Emitent bude mít zpoždění s příjmem splátek jistiny a úroků z úvěrů/zápůjček Projektové společnosti, čímž Emitent utrpí krátkodobý nedostatek likvidních prostředků na úhradu svých splatných závazků. Pokud by se platby Emitentovi výrazně zpozdily nebo nebyly provedeny vůbec, vedlo by to pravděpodobně k platební neschopnosti Emitenta, což by mohlo negativně ovlivnit jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Emitent je vystaven riziku koncentrace, neboť jeho podnikání není k datu tohoto Základního prospektu geograficky ani produktově diverzifikováno. Téměř 100 % aktiv Emitenta budou tvořit pohledávky z úvěrů a/nebo zápůjček poskytnutých Projektové společnosti. V případě zhoršení hospodaření a platební schopnosti Projektové společnosti nemá Emitent žádné jiné zdroje, které by mohl použít k úhradě závazků z Dluhopisů.

Riziko refinancování Dluhopisů

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním, ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak. Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může podstatným nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostat tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které se mohou vyskytnout na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy včas a za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování bude podstatným způsobem odvislá od tržní situace Skupiny. Zhoršení hospodářských výsledků Skupiny může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy včas a za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, tato skutečnost by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Rizikové faktory související se závislostí Emitenta na jiných osobách, vlastnické struktuře a činnosti

Riziko sekundární závislosti

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Projektové společnosti a rizikům trhu, na kterém Projektová společnost působí. Některá tato rizika jsou popsána v sekci *Rizikové faktory vztahující se k Projektové společnosti a Skupině* níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Projektové společnosti splácet své dluhy, v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta splácet jeho dluhy, včetně dluhů z Dluhopisů.

Riziko provozní závislosti a selhání infrastruktury

Provoz Emitenta je závislý na rozdělení administrativní, účetní a IT infrastruktury v rámci smlouvy o developerské činnosti se sesterskou společností J & T REAL ESTATE CZ, a.s., která zajišťuje všechny

činnosti pro potřeby Projektové společnosti i Emitenta. Emitent nemá a nepředpokládá se, že bude mít vlastní zaměstnance, a je proto závislý na provozní infrastruktuře J & T REAL ESTATE CZ, a.s. Případná porucha, poškození, zastarání, neautorizovaný přístup ze strany třetích osob nebo nesprávné fungování této infrastruktury může způsobit narušení či přerušení provozu Skupiny, poškození její pověsti mezi jejími klienty a v kombinaci se selháním dalších prvků infrastruktury by mohl mít negativní dopad i na finanční a hospodářskou situaci Emitenta a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko střetu zájmů vlastníků Emitenta a Vlastníků dluhopisů

Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů, resp. společníků se mohou za určitých okolností (např. v případě schvalování a poskytování vnitroskupinových úvěrů ze zdrojů Emitenta ostatním společnostem ze Skupiny) dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

2 Rizikové faktory vztahující se k Projektové společnosti a Skupině

Naplnění rizik uvedených níže může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci společností ze Skupiny, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Projektové společnosti plnit své dluhy Emitentovi.

Nepříznivý hospodářský vývoj v České republice

Relevantním trhem pro Skupinu je ve vztahu k Projektu Nový Rohan I Česká republika. Tento trh je relevantní z pohledu Skupiny rovněž z důvodu, že v České republice budou vydávány Dluhopisy podle tohoto Programu. Růst zisku Projektové společnosti je do velké míry spojen s výkonností české ekonomiky, a to zejména ve smyslu růstu ekonomiky, jejímž vlivem mimo jiné dochází i ke zvýšené poptávce po koupi nemovitostí nebo minimálně k očekávání růstu zájemců o koupi nemovitostí. V případě převyšující poptávky nad nabídkou dochází ke zvyšování jednotkových cen a tím zisku Projektové společnosti. Případný pokles zisku je částečně eliminován rezervami na straně nákladů a výnosů. Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulační, správní či jiné politiky, jakož i politický či jiný hospodářský vývoj, nad kterým Skupina nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Projektové společnosti a Skupiny nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Ve 3. čtvrtletí 2024 se reálný hrubý domácí produkt (**HDP**), očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně vzrostl o 0,3 % a meziročně vzrostl o 1,3 %, přičemž za celý rok 2024 by se podle makroekonomické prognózy Ministerstva financí ČR mohl zvýšit o 1,1 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Ekonomiku by mělo významně podpořit také saldo zahraničního obchodu, a to především v souvislosti s oslabením dynamiky dovozně náročné investiční poptávky a očekávaným vývojem zásob. V roce 2025 by HDP díky silnější dynamice spotřeby i investic a příznivějšímu hospodářskému vývoji v zahraničí mohl vzrůst o 2,5 %, robustnější oživení domácí poptávky však zároveň podpoří dovoz.¹ ČNB ve své zprávě o měnové politice zveřejněné dne 15. listopadu 2024, předpokládá, že v roce 2024 český HDP vzroste o 1,0 % a v roce 2025 vzroste o 2,4 %.²

Meziroční inflace se v České republice v průběhu 1. poloviny roku 2023 rychlým tempem snižovala a ve 2. pololetí se držela na vyšších jednociferných hodnotách. Pokles meziroční inflace se v posledním čtvrtletí roku 2023 dočasně přerušil vlivem statistického efektu úsporného energetického tarifu. V průběhu celého roku 2024 by se již meziroční růst spotřebitelských cen mohl pohybovat v tolerančním pásmu inflačního cíle ČNB. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 7. listopadu 2024 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2025 na úrovni 2,4 %,

¹ Zdroj: Makroekonomická predikce - listopad 2024 – dostupné zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>.

² Zdroj: ČNB – Zpráva o měnové politice – podzim 2024, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-podzim-2024/>.

příčemž v horizontu 1. čtvrtletí 2026 bude činit 2,2 %.³ Celková inflace za rok 2023 činila 10,7 % a za rok 2024 by měla klesnout na 2,5 %.⁴⁵

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny, tj. jednatele Emitenta (kterými jsou ke dni tohoto Prospektu Ing. František Jiša a Ing. Martin Kodeš) a jednatele Projektové společnosti (kterými jsou ke dni tohoto Prospektu Ing. František Jiša a Ing. Pavel Opatřil), spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Skupiny a její schopnost zavádět a uskutečňovat stanovené strategie. Skupina nemůže zaručit, že bude schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat, případně najít a udržet, a to s ohledem na rostoucí poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Jejich případná ztráta nebo neschopnost Skupiny oslovit a získat jiné osoby, které by je nahradily, by mohla mít nepříznivý vliv na podnikání, hospodářskou situaci, vyhlídky a reputaci Skupiny.

Operační a strategické riziko

Skupina čelí řadě provozních rizik, včetně rizik vyplývajících ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Skupina je závislá na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou složité a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je porucha hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačové viry, teroristické útoky apod. Skupina tak může utrpět značné finanční ztráty, regulační zásahy a poškození pověsti. Skupina je vystavena operačnímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při provádění, potvrzení nebo vypořádání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo zaúčtovány.

Skupina vynakládá značné úsilí na ochranu svých systémů, sítí a databází před možnými útoky třetích stran, fyzickým poškozením informačních systémů a předcházení dalším možným problémům. Pokud v budoucnu dojde k výpadkům, odstávkám systému, sítě a databáze, může to způsobit Skupině významné ekonomické ztráty.

Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav

V případě, že budou nemovitosti v rámci Projektu Nový Rohan I výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Projektové společnosti Projekt Nový Rohan I prodat s očekávaným výnosem, a tedy i zhoršena ekonomická situace Emitenta. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Projektová společnost nebude řádně udržovat Projekt Nový Rohan I, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Škody na Projektu Nový Rohan I mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění Emitenta či Projektové společnosti, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty). Samotná škodní událost může pak sekundárně odradit nové potenciální kupce jednotlivých bytů.

Riziko nedostatečného pojištění majetku

Nemovitosti ve vlastnictví Projektové společnosti jsou náchylné k řadě přírodních a člověkem způsobených faktorů, které mohou vést k jejich poškození nebo zničení. Přestože jsou nemovitosti proti většině těchto rizik pojištěny, existuje riziko, že v případě pojistné události pojistné plnění plně nepokryje vzniklou škodu. Pro některá velmi specifická rizika není na pojistném trhu k dispozici žádné pojistné krytí nebo je takové krytí neúměrně drahé či poněkud omezené. Pojistné smlouvy se řídí složitým souborem pravidel a podmínek, které mohou vést k tomu, že podmínky pro výplatu pojistného

³ Zdroj: Prognóza ČNB – podzim 2024. Dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

⁴ Zdroj: ČNB – Zpráva o měnové politice – podzim 2024, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-podzim-2024/>.

⁵ Zdroj: Český statistický úřad, dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

plnění nebudou za všech okolností splněny. Nepříznivá změna hodnoty majetku v důsledku nedostatečného krytí škod na nemovitostech ve vlastnictví Skupiny může mít významný nepříznivý dopad na výsledky hospodaření Skupiny jako celku.

3 Rizikové faktory vztahující se k Projektu Nový Rohan I a trhu nemovitostí

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá financovat Projektovou společnost, která dále plánuje takto získané prostředky primárně použít na financování nákladů spojených s výstavbou, rozvojem a následným prodejem nemovitostí v rámci Projektu Nový Rohan I, jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu cen a výnosu nemovitostí, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Emitent bude vždy vyhodnocovat potenciál Projektu Nový Rohan I a jeho možné zhodnocení. S činností Emitenta je však spojeno inherentní riziko špatného odhadu možného zhodnocení a neúspěchu Projektu Nový Rohan I, do kterého je investováno. Mezi rizika spojená s nemovitostním trhem patří zejména následující faktory.

Rizikové faktory související s Projektem Nový Rohan I se dělí na:

- (a) rizikové faktory související s Projektem Nový Rohan I a trhem s nemovitostmi; a
- (b) rizikové faktory spojené s výstavbou Projektu Nový Rohan I.

Rizikové faktory související s Projektem Nový Rohan I a trhem s nemovitostmi

Negativní dopady makroekonomické situace, včetně faktorů vysoké inflace, válečného konfliktu na Ukrajině na Projekt Nový Rohan I

K datu tohoto Základního prospektu nebyl projekt Nový Rohan I současnými makroekonomickými nejistotami významně ovlivněn. Lze však předpokládat, že v důsledku omezení dodavatelského řetězce, nedostatku komodit, materiálů, rostoucích personálních nákladů, vysoké inflace a s tím souvisejících výrazných výkyvů cen stavebních materiálů, energií a dalších vstupů potřebných pro výstavbu budou dodavatelé Projektu Nový Rohan I čelit rostoucím cenám materiálů a dalších vstupů, které budou použity při výstavbě. Přestože Projektová společnost bude mít pravděpodobně pevné ceny materiálů sjednané v příslušných dodavatelských smlouvách, je vystavena riziku, že pokud nárůst cen a dalších nákladů překročí určitou objektivně významnou úroveň, může být nucena nést část těchto zvýšených nákladů a případně čelit dalším důsledkům selhání svých dodavatelů.

ČNB v posledních letech reagovala na rostoucí inflaci a průběžně zvyšovala dvoutýdenní repo sazbu ze 1,5 % v říjnu 2021 až na 7,0 % v červnu 2022, přičemž průměrné tříměsíční PRIBOR sazby za roky 2021, 2022 a 2023 činily 1,13 %, 6,28 % a 7,13 % v tomto pořadí. Bankovní rada ČNB nicméně na svém zasedání dne 21. prosince 2023 snížila základní úrokové sazby, které zůstávaly beze změny od 23.6.2022, o 0,25 %. Na svém posledním zasedání dne 7. listopadu 2024 Bankovní rada ČNB dále snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu. Dvoutýdenní repo sazba od 8. listopadu 2024 nově činí 4,0 %, lombardní sazba byla snížena na 5,0 % a diskontní sazba byla snížena na 3,0 %.⁶

Zvýšení úrokových sazeb ze strany ČNB má přímý dopad na úrokové sazby (náklady kapitálu), za které se Projektová společnost bude moci financovat. Rostoucí úrokové sazby mají rovněž dopad na poptávku po hypotečním či obdobném financování ze strany spotřebitelů a soukromého sektoru obecně, což má přímý dopad na poptávku po nemovitostech, zejména v sektoru rezidenčních nemovitostí, ve kterém Projektová společnost působí. Pokud se tedy bude zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB v budoucnosti opakovat, může to mít negativní dopad ceny hypoték, potažmo na prodej bytů, a tedy i na podnikání Skupiny. Zároveň existuje riziko, že vysoké úrokové sazby mohou mít dopad na schopnost klientů splácet hypotéky po skončení fixace. Při neschopnosti klientů splácet hypotéky může dojít k hromadnému uvolnění nemovitostí na trh, v důsledku čehož by mohla poklesnout tržní cena nemovitostí, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Skupiny.

⁶ Zdroj: Česká národní banka.

Nastavení měnové politiky ČNB se může v budoucnu změnit v závislosti na vývoji inflace nebo jiných ukazatelů cenové stability a hospodářského růstu. Vzhledem ke složitosti současného makroekonomického prostředí však mohou mít tyto bezprecedentní metody jiné než zamýšlené účinky, a to v obou směrech a bez předchozího varování. Měnová politika může také přispět ke vzniku výrazných cenových bublin u různých druhů aktiv, jako jsou akcie, nemovitosti a dluhopisy, a ceny těchto aktiv mohou být postiženy rychlou a výraznou korekcí. Jakýkoli prudký pokles cen aktiv v jakémkoli odvětví může mít nepříznivý vliv na finanční situaci a ziskovost Emitenta a/nebo Projektové společnosti.

Nejistota způsobená hospodářským dopadem války na Ukrajině na ekonomiku celé Evropy tato rizika dále zvyšuje. Všechny tyto aspekty by mohly ovlivnit příjmy z prodeje bytů v Projektu Nový Rohan I, pokud by Projektová společnost nedokázala zvýšené náklady přenést na své klienty. Jakékoli nucené zvýšení cen bytů by mohlo následně nepříznivě ovlivnit poptávku. Všechna tato rizika by mohla sekundárně ovlivnit schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů.

Riziko zhoršení situace na trhu s nemovitostmi v Praze

Úspěch Projektu Nový Rohan je do značné míry závislý na makroekonomické a politické situaci v České republice, přičemž významné riziko představuje zejména koncentrace trhu s nemovitostmi v Praze. Vzhledem k tomu, že se Projekt Nový Rohan I nachází výlučně v Praze, je Skupina vystavena specifickým rizikům zdejšího realitního trhu, jako je zejména cykličnost, výkyvy makroekonomického prostředí, dynamika poptávky investorů v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyb stavebních a prodejních cen a konkurence jiných developerských projektů v Praze. Projekt Nový Rohan I bude generovat příjmy především z výnosů z prodeje bytů. Hospodářské výsledky Skupiny jsou tedy závislé především na udržení co nejvyšší marže z prodeje bytů v rámci Projektu Nový Rohan I a vnější faktory způsobující nepříznivý vývoj prodejních cen nemovitostí mohou mít podstatný nepříznivý vliv na výnosy a hodnotu Projektu Nový Rohan I.

V obdobích zpomalení nebo recese (jako byla finanční krize a splasknutí realitní bubliny v roce 2008) dochází obecně ke snížení poptávky na trhu s nemovitostmi, což může způsobit pokles poptávky ze strany kupujících rezidenčních nemovitostí. Podobný nebo ještě výraznější negativní dopad může mít i v současnosti probíhající výrazné zvyšování úrokových sazeb, které zdražuje úvěry na bydlení a může snížit poptávku po rezidenčních nemovitostech v důsledku nižší dostupnosti financování. Jakékoli snížení poptávky může negativně ovlivnit ceny za nákup bytů, a tím negativně ovlivnit generované příjmy a hodnotu Projektu Nový Rohan, a tedy i Emitenta a jeho schopnost splácet své závazky z Dluhopisů.

Riziko konkurence a koncentrace v segmentu trhu rezidenčních nemovitostí

Vzhledem k tomu, že téměř 100 % celkové čisté podlahové plochy Projektu Nový Rohan I budou tvořit bytové jednotky, je tento projekt vystaven riziku koncentrace v segmentu rezidenčních nemovitostí. Poptávku po Projektu Nový Rohan I jakožto projektu rezidenčních nemovitostí může významně ovlivnit například vývoj HDP, základních úrokových sazeb, inflace, zaměstnanosti nebo jiné faktory, které v současné době nelze kvantifikovat. Pokles poptávky po Projektu Nový Rohan I (nebo po rezidenčních nemovitostech obecně) nebo prodloužení doby jeho prodeje může mít nepříznivý vliv na hospodářské a finanční výsledky a vyhlídky Skupiny, a tedy i na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů. Projekt Nový Rohan I konkuruje v segmentu rezidenčních nemovitostí projektům, za nimiž stojí místní a mezinárodní developři, soukromí investoři i další vlastníci nemovitostí. Schopnost Skupiny přilákat klienty může být ovlivněna aktivitami konkurentů Projektu Nový Rohan I, mezi které patří zejména projekty realizované společnostmi Sekyra Group, Horizon, Penta Real Estate, Central Group, Trigema, CPI Rezidence či YIT. Aktivita těchto konkurenčních projektů mohou mít vliv na prodej bytů v Projektu Nový Rohan I. Neschopnost Skupiny udržet nebo zvýšit svůj podíl na trhu může mít významný nepříznivý dopad na výsledky hospodaření Skupiny jako celku. Pokud se toto riziko naplní a Projekt Nový Rohan I nebude schopen konkurovat jiným rezidenčním projektům v Praze, mohlo by to mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko bankovního financování a zastavení ostatního majetku Projektové společnosti bankovním věřitelům

Projektová společnost je povinná dodržovat podmínky smluvní dokumentace Seniorního bankovního financování pro zbývající části Projektu Nový Rohan. Veškeré ostatní nemovité věci ve vlastnictví Projektové společnosti jsou zastaveny ve prospěch věřitele MONETA Money Bank, a.s. v rámci Seniorního bankovního financování pro budoucí etapy části E Projektu Nový Rohan. Zadlužení Projektové společnosti a omezení vyplývající z podmínek bankovního financování mohou ovlivnit schopnost Projektové společnosti dokončit výstavbu Projektu Nový Rohan I. Jakékoli zpřísnění podmínek bankovního financování, ať už v důsledku porušení povinností Projektové společnosti, nedodržení dohodnutých milníků nebo dokonce neplnění závazků ze strany bankovního věřitele, může podstatně ovlivnit realizaci Projektu Nový Rohan I a nepřímo i Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko změny hodnoty nemovitostí a ostatních aktiv ve vlastnictví Skupiny

Hodnota aktiv vedených v účetnictví Projektové společnosti může být ovlivněna tržním oceněním a případnou tvorbou opravné položky k účetní hodnotě aktiv. Vzhledem ke skutečnosti, že primárními aktivy Projektové společnosti jsou nemovitosti určené k realizaci Projektu Nový Rohan I, bude Skupina čelit riziku spojenému s kolísáním cen Nemovitostí. Pokud by nastala neočekávaná událost, která by způsobila výrazný pokles tržních cen Nemovitostí v rámci Projektu Nový Rohan I ve srovnání s hodnotou, která byla těmto Nemovitostem přiřazena při jejich posledním ocenění, může to negativně ovlivnit hospodářskou situaci Projektové společnosti a schopnost plnit její závazky vůči Emitentovi.

S ohledem na požadavek stanovený v článku 4.3 Společných emisních podmínek, pro účely výpočtu a testování dodržování Ukazatele LTV bude prováděno oceňování hodnoty Nemovitostí podle pravidel a ze strany externích odhadců specifikovaných ve Společných emisních podmínkách.

Oceňování je ze své podstaty subjektivní, přičemž externí odhadci často používají předpoklady a odhady hodnot a parametrů, které developer nebo externí odhadce nemají v době oceňování k dispozici. Ceny nemovitostí také podléhají značným výkyvům způsobeným měnícími se ekonomickými podmínkami, jako je volatilita úrokových sazeb, růst nebo pokles hrubého domácího produktu, nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou po rezidenčních nemovitostech a další faktory. V důsledku toho může ocenění Nemovitostí v krátkém časovém období kolísat, což může mít nepříznivý vliv na dosažení povoleného poměru Ukazatele LTV v situacích, kdy je třeba výši Ukazatele LTV přezkoumat, na finanční situaci Projektové společnosti a následně na schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů.

Kromě toho, pokud by byl externí odhad vypracován chybně, nedbale a/nebo na základě nepravdivých a/nebo nesprávných údajů a/nebo předpokladů, může být skutečná tržní hodnota Nemovitostí nižší, než vyplývá z daného odhadu.

Rizikové faktory související s výstavbou Projektu Nový Rohan I

Projekt Nový Rohan čelí rizikům specifickým pro fázi vývoje, ve které se nachází

V souvislosti s Projektem Nový Rohan I bylo v době vyhotovení tohoto Základního prospektu vydáno platné stavební povolení a výstavba Projektu Nový Rohan I (objektů E4, E5 a E6) byla zahájena v květnu 2024 přípravou území, přeložkami sítí a dekontaminací pozemků. Správný návrh a plánování projektu jsou důležité pro vytvoření produktu s parametry požadovanými trhem i pro splnění požadavků stanovených různými stavebními předpisy. Pokud by Projekt Nový Rohan I nebyl správně navržen a problém by byl zjištěn až v pozdější fázi výstavby, mohly by vzniknout dodatečné náklady. Určité změny projektu provedené v průběhu výstavby mohou mít za následek povinnost absolvovat další povolená procesy.

Autorizační procesy jsou složité a časově náročné. V praxi již došlo k situacím, kdy byla povolení pro podobné realitní projekty udělena v rozporu s platnými předpisy. Pokud by k takové situaci došlo

v případě Projektové společnosti, ať už by byla způsobena Projektovou společností, jejími přidruženými společnostmi nebo třetí stranou, mohlo by dojít ke zrušení nebo změně některých povolení, což by mohlo mít negativní dopad na činnost a finanční výsledky Projektové společnosti a v důsledku toho i na vyhlídky Emitenta a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů.

V každém případě v souvislosti s povolovacími procesy existuje riziko, že nebudou získána řádná povolení, což by mohlo vést k porušení příslušných předpisů, a tím podstatně negativně ovlivnit dobu výstavby Projektu Nový Rohan I nebo dokonce jeho celkovou proveditelnost. Naplnění tohoto rizika může negativně ovlivnit komerční úspěšnost Projektu Nový Rohan I, a tím i schopnost Emitenta splatit své závazky z Dluhopisů.

Projektová společnost může čelit nárokům v souvislosti s vadami výstavby Projektu Nový Rohan I a vadami, které by mohly mít nepříznivý vliv na tvorbu jejích příjmů z prodeje bytů a na pověst Projektu Nový Rohan I.

Výstavba Projektu Nový Rohan I je zatížena rizikem nároků souvisejících s výstavbou, nároků z vad, nároků na opravné nebo jiné práce a související nepříznivé publicity. Existuje také nízké, ale ne zcela vyloučené riziko možných právních vad nebo sporů ohledně vlastnictví pozemků náležejících k Projektu Nový Rohan I. Jakékoli soudní řízení vedené proti Projektové společnosti a související nepříznivé mediální ohlasy týkající se kvality nebo jiných aspektů Projektu Nový Rohan I nebo nedokončení jeho výstavby v termínu a/nebo v rámci rozpočtu by mohly mít podstatný nepříznivý dopad na její pověst a vnímání Projektu Nový Rohan I jeho cílovými kupujícími. Kromě toho mohou být vady a nedostatky ve vývojových činnostech (zejména v projektování) a ve fázi výstavby někdy zjištěny až po dokončení. V krajním případě mohou nedostatky ve fázi projektování a výstavby vést k nemožnosti pokračovat v provozu projektu. Tyto škody mohou výrazně přesáhnout krytí poskytnuté dodavateli služeb.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

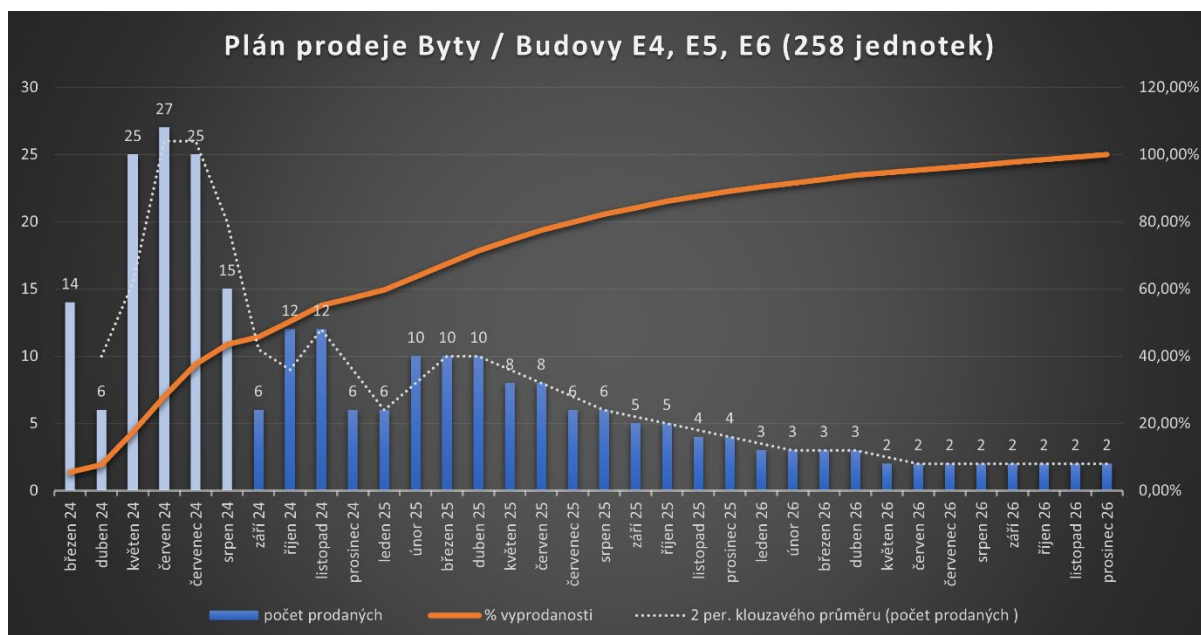
Riziko investic do nemovitostí souvisí s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je projektování, výstavba a následný prodej rezidenčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Primárním cílem Projektové společnosti je dokončit a prodat nemovitosti s co největším výnosem. Jakékoli zpoždění v procesu prodeje a snížení prodejní ceny jednotlivých bytů v rámci Projektu Nový Rohan I (například z důvodu špatného načasování prodeje) může mít nepříznivý vliv na finanční výsledky Skupiny.

Riziko související s předprodeji bytů

Většina nemovitostních projektů se začíná prodávat před jejich dokončením. Čím vyšší podíl prodané plochy v předprodeji, tím se v průběhu realizace projektu snižuje riziko celého projektu. Kupní smlouvy či rezervace podepsané v předprodeji mohou být za určitých okolností zrušeny. To nutí developera hledat za danou nemovitost jiného zájemce, což vede ke změně plánu cash flow a v případě akutní potřeby nemovitost rychle prodat to může vést k poklesu prodejní ceny.

Vysoký podíl předprodaných bytových jednotek lze sledovat k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu také u Projektu Nový Rohan I, kde je z celkového předpokládaného počtu 258 bytových jednotek budovaných v první etapě již u více než 50 % podepsána budoucí kupní nebo rezervační smlouva.

Níže uvedený graf zobrazuje plán prodeje bytů v rámci Projektu Nový Rohan I.



Riziko nepředvídatelného rozhodování orgánů veřejné moci

Developerské aktivity Skupiny mohou být negativně ovlivněny změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb. Takové změny mohou negativně ovlivnit možnosti Skupiny využívat pozemky k developerské výstavbě nebo mohou vést ke změnám v požadavcích na stavby, které mohou realizaci projektu zpozdit či učinit ekonomicky nerentabilní. V případě podstatných změn těchto předpisů je Skupina vystavena též riziku nepředvídatelného rozhodování příslušných orgánů v důsledku neexistující výkladové praxe a také riziku prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany příslušných orgánů. Emitent považuje toto riziko za obzvláště významné ve vztahu k (i) nově účinnému zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (**Nový stavební zákon**), a (ii) k nově účinnému zákonu č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, ke kterým dosud neexistují praktické zkušenosti s jejich aplikací dotčenými orgány a lze očekávat, že při jejich aplikaci bude docházet k problémům, které mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení

Riziko protistrany

Projektová společnost je vystavena riziku různých smluvních protistran. Neplnění smluvních závazků nebo neočekávané chování protistran může mít nepříznivý vliv na provoz, finanční výsledky a vyhlídky Projektové společnosti i samotného Emitenta.

Na projektování a výstavbu Projektu Nový Rohan bude využita řada dodavatelů, kteří budou provádět různé projekční a stavební činnosti a poskytovat různé pomocné služby potřebné pro jeho dokončení. Přestože je kladen důraz na korektní vztahy s obchodními partnery, existuje riziko, že nepředvídané události mohou vést k předčasnému ukončení těchto smluvních vztahů nebo ke změnám jejich parametrů. To vše by mohlo mít negativní dopad na průběh a včasné dokončení Projektu Nový Rohan I a jeho konečnou ziskovost.

Výstavba Projektu Nový Rohan I je spojena se smluvní dokumentací s generálním dodavatelem a se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky budou objednané až během výstavby Projektu Nový Rohan I. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany generálního dodavatele a subdodavatelů může vést k chybám, prodloužení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu Projektu Nový Rohan I.

Nedodržení dohodnutého harmonogramu, ceny nebo kvality ze strany dodavatelů může mít rovněž nepříznivý vliv na celkovou realizaci Projektu Nový Rohan I. Pokud budou uzavřeny určité budoucí kupní smlouvy s potenciálními kupujícími na rozestavěný nedokončený Projekt Nový Rohan I, může být Projektová společnost povinna platit sankce za pozdní dodání, což může vést i ke zrušení předmětné budoucí kupní smlouvy. Pokud se výše uvedená rizika naplní, mohou mít dopad nejen na provoz a finanční výsledky Projektové společnosti, ale také na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Rizika spojená s umístěním Projektu Nový Rohan I

Hodnota pozemku a Projektu Nový Rohan I do značné míry závisí na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Projekt Nový Rohan I se nachází v jedné z nejatraktivnějších a nejrychleji se rozvíjejících oblastí Prahy. Pokud však nebude vhodnost lokality ve vztahu k investičnímu projektu správně posouzena nebo atraktivita lokality poklesne, může hodnota Projektu Nový Rohan I v konečném důsledku klesnout a následně může klesnout i cena nabízených bytů. Taková událost by měla dopad na provoz a finanční výsledky Projektové společnosti a v důsledku toho na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Zdravotní, bezpečnostní a environmentální rizika spojená s realizací Projektu Nový Rohan

S realizací Projektu Nový Rohan jsou spojena zdravotní, bezpečnostní a environmentální rizika. Například zdravotní, bezpečnostní a environmentální incident v rámci Projektu Nový Rohan by mohl vést k potenciálním soudním sporům, značným sankcím nebo poškození pověsti.

Projekt Nový Rohan se nachází na místě, které je součástí znečištěné oblasti bývalé průmyslové zóny. V rámci Projektu Nový Rohan se tedy provádí dekontaminace půdy znečištěné nebezpečnými látkami nebo jiným zbytkovým znečištěním a ohrožením životního prostředí. Ačkoli takové znečištění bývá v realitním průmyslu poměrně běžné, zejména v projektech na území brownfieldů, nese Projektová společnost riziko nákladného posouzení, sanace a/nebo odstranění takového znečištění půdy, nebezpečných látek nebo jiného zbytkového znečištění. Sanace kontaminace a související dodatečná opatření, která může být Projektová společnost nucena provést, by mohla mít negativní dopad na její pověst a způsobit jí značné dodatečné náklady. Existuje také riziko, že regresní nárok vůči znečišťovateli nebo předchozím vlastníkům pozemků, na nichž se staví projekt Nový Rohan, nebude možný, protože je nelze identifikovat, již neexistují nebo se dostali do platební neschopnosti. Kromě toho existence nebo dokonce podezření na existenci kontaminace půdy, nebezpečných materiálů nebo jiných zbytků kontaminace může nepříznivě ovlivnit hodnotu Projektu Nový Rohan, schopnost Projektové společnosti prodat byty v něm a prodat a/nebo pronajmout komerční prostory v něm. Projektová společnost může být nucena přijmout nápravná opatření, která by mohla vést ke vzniku značných nákladů.

Sledování a zajišťování osvědčených postupů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví a životního prostředí v souvislosti s projektem Nový Rohan může být v budoucnu stále náladnější a nákladnější, zejména kvůli rostoucím nákladům na ochranné pomůcky pro pracovníky pracující na staveništi, rostoucím cenám dodavatelů v důsledku omezené kapacity dostupné pracovní síly na trhu práce, stále přísnějším předpisům v oblasti životního prostředí a nákladům spojeným s jejich dodržováním. Každé z výše uvedených rizik může mít podstatný nepříznivý vliv na výsledky hospodaření Projektové společnosti a negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

4 Rizikové faktory vztahující se k Zajištění

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Hodnota některých Předmětů zajištění bude závislá na míře rozestavěnosti, respektive míře dokončení Projektu Nový Rohan I, jakož i na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjištěnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření

Skupiny bude mít vliv i na hodnotu některých Předmětů zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění. Tržní hodnota nemovitostí určených k realizaci Projektu Nový Rohan I je uvedena v bodě 4.4.1 (Popis Projektu Nový Rohan a Projektu Nový Rohan I) kapitoly VII (Informace o Emitentovi) tohoto Základního prospektu. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání

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 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (**Insolvenční zákon**) 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. Emitent považuje toto riziko za střední.

5 Rizikové faktory vztahující se k existenci Agentu pro zajištění

Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace (jak je tento pojem definován v kapitole V (*Společné emisní podmínky Dluhopisů*) tohoto Základního prospektu). V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. 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 až do výše 3 % z výtěžku 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.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákonu o dluhopisech zaveden novelou Zákonu o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 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 agenta 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 Zákonu o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Společných emisních podmínek. Emitent považuje toto riziko za střední.

Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven relativně nedávnou novelou Zákonu o dluhopisech, ke které neexistuje soudní přezkum 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 Agentu pro zajištění přijmout. K datu tohoto Základního prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA, a.s.

V případě, že se nepodaří vybrat Agentu 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. Emitent považuje toto riziko za nízké.

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

Agent pro zajištění je povinen, s výhradami stanovenými ve Společných 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 Vlastníků Dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastníky 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. Emitent považuje toto riziko za nízké.

6 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem

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 vlastníků Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice.

Riziko předčasného splacení nebo odkoupení

V Konečných podmínkách bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoli Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách 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.

Riziko inflace

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace tak způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši

nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Dle údajů Českého statistického úřadu činila průměrná roční míra inflace v roce 2023 hodnotu 10,7 %. Meziroční inflace se v průběhu roku 2023 rychlým tempem snižovala a v říjnu 2024 dosáhla úrovně 2,8 %, pohybovala se tak v tolerančním pásmu inflačního cíle ČNB,⁷ přičemž podle aktuální prognózy ČNB ze 7. listopadu 2024 by měla průměrná meziroční inflace v letošním roce dosáhnout míry 2,5 % a v roce 2025 pak 2,6 %.⁸

Riziko likvidity

Emitent zamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. 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. 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.

Poplatky

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být 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 Základního prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani kterýkoli člen jeho Skupiny, nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta ani kteréhokoli člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

Měnové riziko

Vlastník Dluhopisu denominovaného v cizí měně je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna

⁷ Průměrná roční míra inflace za rok 2023 dle dat ČSÚ dostupné zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2023>.

⁸ Zdroj: Prognóza ČNB zveřejněná dne 7. listopadu 2024 dostupná zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

v hodnotě jakékoli cizí měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v této cizí měně a příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb učiněných v této cizí měně dle pravidel takových Dluhopisů. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Neexistence zákonného pojištění Dluhopisů

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

Zvláštní rizika spojená s různými druhy Dluhopisů

Výnosy Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou jsou ovlivněny změnou úrokových sazeb

Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**Tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění.

Výše úrokových sazeb prochází v posledních letech turbulentním vývojem. ČNB jakožto ústřední banka státu pečuje o cenovou stabilitu. ČNB za tímto účelem nastavuje svoji měnovou politiku zejména prostřednictvím tří základních úrokových sazeb. Klíčovou je tzv. limitní úroková sazba pro dvoutýdenní repo operace, ve zkratce označovaná jako 2T repo sazba. Touto sazbou je úročena nadbytečná likvidita komerčních bank, kterou si ukládají u ČNB. S 2T repo sazbou jsou svázány dvě zbylé úrokové sazby ČNB – lombardní a diskontní sazba. Obecně lze říci, že při zvýšení základních úrokových sazeb dochází k nárůstu tržních úrokových sazeb a s tím spojeným nárůstem výše splátek úvěrů, v důsledku čehož roste riziko nesplácení úvěrů. Banky tedy zpřísňují hodnocení rizikovosti svých klientů a zvyšují svoji rizikovou přírážku, čímž snižují dostupnost nově poskytovaných úvěrů. Výsledkem je snížení spotřeby, investic, výroby, růstu mezd a následně inflace.

Na svém posledním zasedání dne 7. listopadu 2024 Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu na 4,0 %. Zároveň o stejnou výši snížila diskontní sazbu na 3,0 % a lombardní sazbu na 5,0 %. Nové úrovně úrokových sazeb vstoupily v platnost 8. listopadu 2024. Stále však existuje riziko, že se úrokové sazby zvýší, pokud inflační tlaky zesílí.

Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě.

Výnosy Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou jsou závislé na vývoji některých hodnot

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, případně Dluhopisů s kombinovaným výnosem, je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (PRIBOR nebo EURIBOR), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Úrokové sazby PRIBOR a EURIBOR zaznamenaly zejména v loňském roce výrazný nárůst, kdy například roční průměr sazby 6M PRIBOR činil v roce 2022 6,42 %, v roce 2023 7,09 %, přičemž v říjnu 2024 činila

sazba 6M PRIBOR 3,90 %.⁹ Sazba EURIBOR se pak v roce 2023 po dlouhé době dostala ze záporné hodnoty, kdy v únoru 2023 činila sazba 6M EURIBOR 2,73 % (navýšení z -0,54 % v únoru 2022) a v listopadu 2024 činila sazba 6M EURIBOR 2,9 %.¹⁰ Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období, přičemž za určitých okolností může být úroková sazba Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou nulová nebo záporná.

Regulace a reforma referenčních sazeb může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů navázaných nebo odkazujících na takovou referenční sazbu

Úrokové sazby a indexy, které jsou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnic 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014 (**Nařízení o indexech**) považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR/EURIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb i sazeb navázaných na tyto referenční sazby než v minulosti, jejich ukončení a další nepředvídatelné důsledky. Jakýkoli takový důsledek může mít nepříznivý dopad na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu.

Nařízení o indexech se převážně uplatňuje od 1. ledna 2018. Nařízení o indexech se týká poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. Nařízení o indexech mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb spravovaných správci, kteří ke správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta).

Nařízení o indexech i jiná regulace či reforma referenčních sazeb může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR zejména, pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných Nařízením o indexech. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba EURIBOR je referenční úroková sazba, jež má odrážet cenu mezibankovních úvěrů v eurech a jež je běžně používána na mezinárodních peněžních trzích. Sazba EURIBOR je založena na jednotlivých kotacích sazeb panelových bank, které podle názoru panelových bank představují sazby, za které by si banka mohla zapůjčit peněžní prostředky denominované v eurech v rámci členských zemí (ať již současných či minulých) Evropské unie a Evropského sdružení volného obchodu.¹¹ Sazba PRIBOR je průměrem úrokových sazeb, za kterou by byla banka ochotna poskytnout peněžní prostředky denominované v českých korunách jiné bance.¹²

Sazby PRIBOR/EURIBOR jsou tedy spojeny se stabilitou finančních institucí. Vzhledem k událostem posledních let na finančních trzích (např. nedávné problémy druhé největší švýcarské banky Credit Suisse) není možné zaručit, že tyto události nezapříčiní zpřísnění požadavků Nařízení o indexech či jiné regulace či reformu referenčních sazeb, což může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR, a to zejména pokud by došlo ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR z důvodů zpřísněných či nových podmínek vyžadovaných příslušnou regulací. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba EURIBOR byla v posledních letech předmětem změn a uvažuje se o jejím nahrazení jinou sazbou (především sazbou €STR, tzv. euro short-term rate, která má zachycovat informaci, kolik musí banka

⁹ Zdroj: ČNB. Sazby PRIBOR - měsíční a roční průměry, dostupné zde: https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/prumerne_form.html.

¹⁰ Zdroj: Euribor rates by year dostupné zde: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-rates-by-year/>

¹¹ Zdroj: <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/>

¹² Zdroj: <https://cfbf.cz/pribor/>

zaplatit, když si vypůjčí na jeden den peníze od různých finančních protistran bez poskytnutí zajištění). K datu tohoto Základního prospektu je však sazba EURIBOR upravena tak, aby vyhovovala Nařízení o indexech a je nadále všeobecně používána. Je však možné, že v budoucnu bude tato sazba nahrazena jinou sazbou, což může mít dopad na úrokový výnos Dluhopisů a hodnotu Dluhopisů. V případě, že bude nutné tuto sazbu nahradit, bude postupováno v souladu s písm. (B) definice EURIBOR uvedené ve Společných emisních podmínkách.

Výnosy Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou ovlivněny Tržní úrokovou sazbou

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich emisní kurz je pod úrovní jejich jmenovité hodnoty. Namísto pravidelných plateb úroků je tedy úrokový příjem do splatnosti tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženou při splacení) a jeho emisním kurzem a reflektuje Tržní úrokovou sazbu. Vlastník dluhopisů s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku změny Tržních úrokových sazeb.

Společné emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchylují od Zákona o dluhopisech

Společné emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchylují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Společné emisní podmínky v následujících záležitostech odchylují od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány ve Společných emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu se Společnými emisními podmínkami právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchýlit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se ve Společných emisních podmínkách.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Mezitímní auditovaná účetní závěrka Emitenta dle IFRS k 30. září 2024	6-24	https://www.novyrohan.cz/dluhopisy/mezitimni-ucetni-zaverka-emitenta-k-30-zari-2024-vcetne-zpravy-auditora
Zpráva nezávislého auditora k mezitímní auditované účetní závěrce Emitenta k 30. září 2024 ze dne 8. listopadu 2024	1-5	https://www.novyrohan.cz/dluhopisy/mezitimni-ucetni-zaverka-emitenta-k-30-zari-2024-vcetne-zpravy-auditora

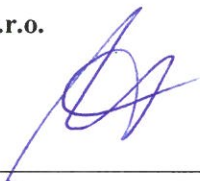
Části dokumentů zmíněných výše, které nebyly do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné kapitole tohoto Základního prospektu.

IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v Základním prospektu je Emitent, tj. společnost Rohan financing s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 218 25 807, LEI: 315700PIUV9BBTCKJW88, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 407033. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení Základního prospektu, v Praze

Rohan financing s.r.o.



Jméno: František Jíša
Funkce: jednatel



Jméno: Martin Kodeš
Funkce: jednatel

V. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**) společností Rohan financing s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 218 25 807, LEI: 315700PIUV9BBTCKJW88, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 407033 (**Emitent**).

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (**Společné emisní podmínky**). Pro každou konkrétní emisi Dluhopisů (**Emise** nebo **Emise dluhopisů**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny konečnými podmínkami ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu (jak je tento pojem definován níže) (**Konečné podmínky**), které budou obsahovat doplněk dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech (**Doplněk dluhopisového programu**). Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.

Dluhy Emitenta vyplývající z veškerých Dluhopisů vydávaných na základě tohoto Dluhopisového programu budou zajištěny za podmínek článků 3.4 a 4.12 Společných emisních podmínek Zajištěním (jak je definováno v článku 3.4 Společných emisních podmínek).

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či, pokud tuto možnost Společné emisní podmínky umožňují, vyloučeno.

Toto znění Společných emisních podmínek je platné od 21. listopadu 2024 a je platné pro Emise dluhopisů vydávané po 21. listopadu 2024.

Tyto Společné emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Základního prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz, v sekci Dluhopisy (**Internetové stránky emitenta**) a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Každé Emisi dluhopisů bude přidělen samostatný kód ISIN Centrálním depozitářem, případně jinou pověřenou osobou. Informace o přidělených kódech ISIN, případně o dalších identifikujících údajích ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Konečných podmínkách.

Emitent požádá, prostřednictvím Kodačnického agenta (jak je tento pojem definován níže) o přijetí každé Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP (**Regulovaný trh BCPP**). Předpokládané datum přijetí k obchodování je vždy k Datu emise.

Konečné podmínky budou rovněž obsahovat bližší informace vztahující se k nabídce Dluhopisů, přičemž Emitent zamýšlí nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky. Pro odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim přisuzován v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**Nařízení o prospektu**).

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 bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.5 Společných emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 Společných emisních podmínek vykonávat J&T BANKA (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1.

Manažerem jednotlivých Emisí vydávaných pod Dluhopisovým programem bude J&T BANKA s tím, že Emitent uzavře vždy před příslušným Datem emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Emise u koncových investorů, a to bez závazku upsat.

Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím bude zajišťovat J&T BANKA (**Agent pro výpočty**).

Činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat J&T BANKA (**Koteční agent**).

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 16 těchto Společných emisních podmínek. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená ve Společných emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou a jejich přijetím k obchodování na regulovaném trhu), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy, přičemž tento dohled zahrnuje zejména schvalování Základního prospektu, včetně jeho dodatků, a dohled nad plněním informačních povinností Emitenta po celou dobu veřejné nabídky nebo přijetí příslušné Emise k obchodování na regulovaném trhu.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost Emitenta splatit jmenovitou Dluhopisů.

Zavazuje-li se Emitent ve Společných 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.

1 Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vydány jako zaknihované cenné papíry.

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě a počtu uvedeném v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů

1.2.1 Oddělení práva na výnos z Dluhopisů

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu se vylučuje.

1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

1.2.3 Vlastníci a převody 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 prokázáno nejdéle 5 Pracovních dní před Dnem výplaty, 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 za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Společnými 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.

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.

2 Datum emise, Lhůta pro upisování, Emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů

2.1 Datum emise, Lhůta pro upisování, Dodatečná lhůta pro upisování

Datum emise příslušné Emise a lhůta pro upisování, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (**Lhůta pro upisování**) budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu Lhůty pro upisování, případně dodatečné lhůty pro upisování (**Dodatečná lhůta pro upisování**), kterou může Emitent, se souhlasem Manažera, stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1. Dodatečná lhůta pro upisování skončí nejpozději v Rozhodný den pro výplatu, pokud ke Dni výplaty dochází ke konečnému splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné lhůty pro upisování i postupně (v tranších).

Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří

předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, a/nebo (ii) se souhlasem Manažera, ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Rozhodne-li Emitent v souladu s odstavci výše o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 100 % (slovy: sto procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplněku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po jejich vydání nebo po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise příslušné Emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Před Datem emise nebo k Datu emise budou Dluhopisy v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování nabízeny za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Po Datu emise bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování vždy určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos (bude-li to relevantní) a Emisní kurz (resp. celková kupní cena) těchto Dluhopisů bude uveřejněn způsobem uvedeným v sekci XI – Upisování a prodej Základního prospektu.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Způsob a místo úpisu Dluhopisů budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

3 Status Dluhopisů a Zajištění

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.4), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

3.2 Předkupní a přednostní práva

Akcionáři Emitenta ani žádná jiná osoba nemají žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

3.3 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 je tento pojem definován níže v článku 3.4), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení,

výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce a Emitenta. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou se s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Společných emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy agentem pro zajištění, Emisních podmínek a 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, tedy práva (i) uplatňovat ve prospěch oprávněných osob všechna práva spojená se zástavním právem nebo jiným zajištěním; (ii) kontrolovat v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch oprávněných osob další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2 Společných emisních podmínek.

Kopie Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 Společných emisních podmínek).

Úpisem či koupí 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 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 souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Společných emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů (přičemž ale veškeré podstatné informace týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění jsou obsaženy ve Společných emisních podmínkách) a Agentu pro zajištění. Smlouva s agentem pro zajištění, jakož i Zajišťovací dokumentace je uveřejněna na Internetových stránkách emitenta.

3.4 Zajištění, zřízení a udržování Zajištění a další související ustanovení

3.4.1 Zajištění

Emitent je povinen za podmínek uvedených v článku 4.12 Společných emisních podmínek zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny následujícími zástavními právy zřízenými ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to:

- (a) zástavním právem prvního pořadí k 100% podílu v Emitentovi (**Podíl v emitentovi**),
- (b) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám Emitenta z rámcové smlouvy o úvěru, na základě níž bude Emitent moci půjčovat peněžní prostředky z Emisí dluhopisů Projektové společnosti (**Vnitroskupinový úvěr** a s tímto úvěrem související pohledávky jako **Vnitroskupinové pohledávky**),

- (c) zástavním právem prvního pořadí k Nemovitostem,
- (d) zástavním právem k pohledávkám ze smluv o Projektovém účtu (**Pohledávky z projektového účtu**),
- (e) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o vedení běžného účtu Projektové společnosti č. 2700914398/5800 vedeného u J&T BANKA (**Operační účet** a s tímto Operačním účtem související pohledávky jako **Pohledávky z operačního účtu**);
- (f) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o vedení běžného účtu Projektové společnosti č. 0002437337/5800 vedeného u J&T BANKA (**Finanční účet** a s tímto Finančním účtem související pohledávky jako **Pohledávky z finančního účtu**);
- (g) v případě, že dojde k uzavření jakékoliv Smlouvy o distribučním úvěru v souladu s článkem 4.6.2, zástavním právem prvního pořadí k Pohledávkám ze smlouvy o distribučním úvěru (jak je tento pojem definován v článku 4.6.2).

V případě, že se tak Emitent rozhodne v souladu s článkem 4.4 provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV zřízením zajištění prvního pořadí ve vztahu k Nově zastaveným nemovitostem, je povinen zajistit, že nejpozději k datu takové Nápravy budou dluhy Emitenta z Dluhopisů zajištěny rovněž zástavním právem prvního pořadí k Nově zastaveným nemovitostem zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agenta pro zajištění.

Zástavní práva uvedená v tomto článku 3.4.1, dále též jako **Zajištění**, a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako **Předmět zajištění**.

3.4.2 Zřízení Zajištění

Zástavní práva budou zřízena na náklady Emitenta na základě následujících smluv o zřízení zástavního práva uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem (**Zástavce**):

- (a) smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi,
- (b) smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám,
- (c) smlouvy či smluv o zřízení zástavního práva k Nemovitostem,
- (d) smlouvy či smluv o zřízení zástavního práva k Nově zastaveným nemovitostem, bude-li relevantní,
- (e) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu,
- (f) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu,
- (g) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu,
- (h) smlouvy či smluv o zřízení zástavního práva k Pohledávkám ze smlouvy o distribučním úvěru, bude-li relevantní,

Smlouvy o zřízení zástavního práva uvedené výše dále společně jako **Zajišťovací dokumentace**.

Emitent je povinen uzavřít Zajišťovací dokumentaci, resp. zajistí uzavření Zajišťovací dokumentace příslušným Zástavcem tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.12

Společných emisních podmínek, resp. v případě zástavního práva k Nově zastaveným nemovitostem nejpozději k datu Nápravy.

3.4.3 Udržování Zajištění a postup v případě prodloužení Emitenta v souvislosti se Zajištěním

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou a agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.12 Společných emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Společnými emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 3 (tří) Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Společných emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12 Společných emisních podmínek), resp. společnou Schůzi je-li pod Programem vydána a nesplacena více než jedna Emise, na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně Prostou většinou 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 ke 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 článku 12.4.1 Společných emisních podmínek, ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

3.5 Postavení Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanoveních § 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 jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle 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 Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1.2 Společných emisních podmínek, 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 12.1.1 Společných emisních podmínek. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1 Společných emisních podmínek.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, 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. 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 Agent pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Společných emisních podmínek.

3.6 Jednání Agent pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) 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 (**Pokyn schůze**); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo nečinnost), je-li v souladu s Pokynem schůze.

(b) 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 jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agent pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agent pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

(c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

(d) Při výkonu jakéhokoli práva Agent 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; nebo
- (ii) je dle názoru Agent 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.

(e) 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) či Emitenta (podle názoru Agent pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.8 Společných emisních podmínek či další ustanovení tohoto článku 3.6 při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.7 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1 Společných emisních podmínek) dle článku 9.1 (a), (c), (e) nebo (f) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů, včetně jakékoliv Částky k úhradě na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5, se stávají splatnými (**Akcelerace**) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (přičemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení).

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti**) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi v souladu s článkem 14.3 a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.8), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

3.8 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné právo ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakéhokoli Zajištění, pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Dojde-li k Akceleraci, Agent pro zajištění navrhne podle vlastního uvážení, jednajíc 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, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1 Společných emisních podmínek (s výjimkou postupu dle následujícího odstavce). 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 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. Rozhodnutí o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k rozhodnutí o Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí o výkonu doručeno Administrátorem, Emitentem nebo jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nebo poté, co bylo Rozhodnutí schůze o výkonu uveřejněno.

V případě, že o Akceleraci rozhodl sám Agent pro zajištění v souladu s článkem 3.7, může Agent pro zajištění, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o zahájení výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentace nebo uskutečnění jiných kroků ve vztahu k nim i bez nutnosti svolání Schůze, resp. před rozhodnutím Schůze dle předchozího odstavce.

Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění v souladu s článkem 14.1 a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

3.9 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- (a) za první, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění v souladu s ujednáním mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, a to ve výši 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty (jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, držet výtěžek pokud (i) Agent pro zajištění obdrží výtěžek z výkonu Zajištění v době, kdy není splatný žádný zajištěný dluh, ale v době, kdy se jakýkoli zajištěný dluh může stát splatným nebo stane splatným v budoucnu, nebo (ii) výtěžek z výkonu Zajištění překročí částku v té době splatných zajištěných dluhů, přičemž jakýkoli jiný zajištěný dluh se může stát splatným nebo se stane splatným v budoucnu; a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 14.1 Společných emisních podmínek. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

3.10 Vzdání se zástavních práv k Bytové jednotce

Emitent je oprávněn požádat na základě písemné žádosti adresované Agentovi pro zajištění, aby se Agent pro zajištění vzdal zástavních práv k Bytové jednotce (případně více Bytovým jednotkám naráz), vždy však pouze při splnění následujících podmínek:

- (a) netrvá a ani v důsledku zamýšleného vzdání se zástavních práv k Bytové jednotce nenastane žádný Případ porušení;
- (b) nedošlo k rozhodnutí o Akceleraci v souladu s článkem 3.7;
- (c) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškeré relevantní podklady vztahující se k navrhovanému vzdání se zástavních práv k Bytové jednotce (včetně příslušných dokumentů) s tím, že Agent pro zajištění je oprávněn si dle svého výhradního uvážení vyžádat jakékoli dodatečné či rozšiřující podklady s tímto související;
- (d) Ukazatel LTV je v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.3 a v důsledku zamýšleného vzdání se zástavních práv k Bytové jednotce s touto úrovní v souladu zůstane; a
- (e) budou splněny veškeré požadavky článku 4.5.

Agent pro zajištění se zavázal a je oprávněn poskytnout Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, včetně vydání potvrzení či jiných dokumentů (ve lhůtě do 10 (deseti) Pracovních dnů od obdržení řádně odůvodněné žádosti Emitenta o vydání takových potvrzení či jiných dokumentů), k tomu, aby po splnění všech podmínek dle bodů (a) až (e) výše došlo ke vzdání se zástavního práva k Bytové jednotce v rozsahu požadovaném Emitentem.

3.11 Vzdání se zástavních práv k Nově zastaveným nemovitostem

Emitent je oprávněn požádat na základě písemné žádosti adresované Agentovi pro zajištění, aby se Agent pro zajištění vzdal zástavních práv k vybraným Nově zastaveným nemovitostem, vždy však pouze při splnění následujících podmínek:

- (a) netrvá a ani v důsledku zamýšleného vzdání se zástavních práv k vybraným Nově zastaveným nemovitostem nenastane žádný Případ porušení;
- (b) nedošlo k rozhodnutí o Akceleraci v souladu s článkem 3.7;
- (c) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškeré relevantní podklady vztahující se k navrhovanému vzdání se zástavních práv k Nově zastaveným nemovitostem (včetně příslušných dokumentů) s tím, že Agent pro zajištění je oprávněn si dle svého výhradního uvážení vyžádat jakékoli dodatečné či rozšiřující podklady s tímto související; a
- (d) se zohledněním zamýšleného vzdání se zástavních práv na pro forma bázi bude k datu podání žádosti Emitenta Ukazatel LTV v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.3 s tím, že toto je Emitent povinen prokázat Agentovi pro zajištění a potvrdit v potvrzení vydaném osobami oprávněnými jednat za Emitenta a uveřejněným způsobem uvedeným v článku 14.1 (jako podklad pro výpočet Ukazatel LTV bude použito poslední dostupné Ocenění a poslední dostupné účetní závěrky).

Agent pro zajištění se zavázal a je oprávněn poskytnout Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, včetně vydání potvrzení či jiných dokumentů (ve lhůtě do 10 (deseti) Pracovních dnů od obdržení řádně odůvodněné žádosti Emitenta o vydání takových potvrzení či jiných dokumentů) k tomu, aby po splnění všech podmínek dle bodů (a) až (d) výše došlo ke vzdání se zástavního práva k vybraným Nově zastaveným nemovitostem v rozsahu požadovaném Emitentem.

4 Povinnosti Emitenta

4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že:

- (a) Emitent ani jakákoliv jiná osoba (včetně jakéhokoliv Člena skupiny, Sponzora nebo Ultimátní ovládající osoby) do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nezřídí a ani neumožní zřízení žádného Dalšího zajištění ve vztahu k majetku, na němž vázne Zajištění; a
- (b) Emitent do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nezřídí a ani neumožní zřízení žádného Dalšího zajištění jakýchkoliv dluhů, jež by zcela nebo zčásti omezilo práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, ledaže nejpozději současně se zřízením takového Dalšího zajištění Emitent zajistí (nikoliv však ve vztahu k majetku, na němž vázne Zajištění, pro který platí zákaz zřizovat Další zajištění dle předchozího odstavce (a)), aby (i) Další zajištění bylo zřízeno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo zajištěno jiným způsobem schváleným usnesením Schůze Kvalifikovanou většinou.

Omezení stanovená v tomto článku 4.1 se nevztahují na jakékoli Další zajištění (současné nebo budoucí), 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, pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo majetku, na němž vázne Zajištění, v souvislosti s ujednáními Emitenta za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů ze všech Dluhopisů vydaných a nesplacených v rámci tohoto Dluhopisového programu;
- (b) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent v soudním či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy; nebo
- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta (vyjma majetku, na němž vázne Zajištění) v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochyb s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely) (**Hedging**).

4.2 Zadluženost

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke zvýšení Zadluženosti ani ke vzniku nové Zadluženosti Emitenta ani jakékoliv jeho Dceřiné společnosti.

Omezení uvedená v tomto článku 4.2 se nevztahují na (i) Zadluženost vzniklou ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi nebo jeho Dceřiné společnosti, pokud Emitent nebo taková Dceřiná společnost v soudním, rozhodčím či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy, (ii) Zadluženost, při jejímž vzniku dojde k refinancování a předčasnému nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů vydaných a nesplacených v rámci tohoto Dluhopisového programu Emitentem, (iii) Zadluženost Emitenta v souvislosti s Hedgingem (včetně Zadluženosti Emitenta vůči J&T BANCE ve formě úvěru financujícího závazky vyplývající z Hedgingu, především pak tzv. margin calls), (iv) Zadluženost Emitenta ve formě Podřízeného dluhu, a (v) Zadluženost v souvislosti s Dluhopisy.

4.3 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů bude Ukazatel LTV nižší než 80 %.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že testování Ukazatele LTV bude prováděno dvakrát ročně vždy na základě dat k 31. prosinci a 30. červnu příslušného roku ve lhůtách podle článku 4.14(c). Pro účely testování Ukazatele LTV k 31. prosinci 2024 a 30. červnu 2025 bude, jako výjimka z pravidla uvedeného v definici Hodnota níže, použito Ocenění ze září 2024.

4.4 Náprava Ukazatele LTV

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1. Nejpozději do 45 dnů poté, co Emitent porušení Ukazatele LTV řádně oznámil podle předchozí věty, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV, a to (i) splacením části Dluhu (či její odpovídající části); nebo (ii) zřízením zajištění prvního pořadí ve vztahu k jakékoliv nemovitosti v Praze ve prospěch Agenta pro

zajištění s tím, že příslušná smlouva či smlouvy budou ve všech podstatných ohledech odpovídat smlouvě o zřízení zástavního práva k Nemovitostem a Ocenění takových nemovitostí nesmí být starší než 4 měsíce od okamžiku zřízení takového zajištění (**Nově zastavené nemovitosti**) (body (i) až (ii) jako **Náprava**) tak, aby v důsledku takového postupu byl Ukazatel LTV po započtení Nápravy na *pro forma* bázi nižší než 80 %.

Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě a nejpozději 30 dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat nápravu Ukazatele LTV pod 80 % Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1 spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel LTV je po poskytnutí Nápravy Ukazatele LTV v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.3. Pro účely tohoto odstavce bude Dluh vypočten v aktuální výši (ke konci měsíce, kdy k porušení došlo) a Hodnota bude vypočtena na základě oceňovacího posudku stanovujícího hodnotu Nemovitostí a Nově zastavených nemovitostí k datu, které nepředchází datu, kdy bylo oznámeno porušení Ukazatele LTV o více než 4 měsíce.

Nebude-li sjednána Náprava ve lhůtách uvedených výše v tomto článku, nastane Příklad porušení podle článku 9.1.

4.5 Omezení nakládání s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani jakákoliv jiná osoba (včetně jakéhokoliv Člena skupiny, Sponzora nebo Ultimátní ovládající osoby) do doby úplného splacení Dluhopisů, neprodá, nevloží do základního nebo vlastního kapitálu jiné společnosti (kromě Člena skupiny), nepropachtuje, nepronajme (jinak než v rámci běžné činnosti), nepřevéde, ani jinak nezcizí v rámci jedné či série transakcí (**Dispozice**) žádný majetek, na němž vázne Zajištění, s výjimkou Dispozice s bytovou jednotkou, která je součástí Nemovitostí (vč. podílu na společných částech příslušných Nemovitostí a příslušenství) (**Bytová jednotka**), pokud je taková Dispozice provedena za následujících podmínek:

- (a) Dispozice bude provedena ve formě prodeje s vypořádáním v penězích,
- (b) kupní cena zaplacená za Bytovou jednotku bude vyplacena na Projektový účet, a
- (c) neexistuje žádný Příklad porušení a v důsledku Dispozice s majetkem nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Příklad porušení.

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani jakákoliv jeho Dceřiná společnost do doby úplného splacení Dluhopisů neprovede Dispozici se svým majetkem jako celkem ani jakýmkoliv svým podstatným aktivem nebo jeho částí nebo závodem.

4.6 Omezení distribucí prostředků

4.6.1 Povinnost zajistit omezení distribucí prostředků

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádný Člen skupiny (v případě Projektové společnosti se níže uvedená omezení neuplatní na Projektovou společnost jako takovou, ale pouze na Distribuce prováděné za použití (i) Projektového účtu, (ii) Operačního účtu nebo (iii) Finančního účtu) do doby úplného splacení Dluhopisů:

- (a) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu podřízených dluhů (včetně platby úroků) ve prospěch jakékoliv osoby a Ultimátních ovládajících osob;
- (b) nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo jiném vlastním kapitálu (včetně výplaty ostatních kapitálových

fondů), jinou obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) ve prospěch jakékoliv osoby (včetně Ultimátních ovládajících osob) ani nevyplatí jinou platbu v souvislosti s podílem takové osoby;

- (c) neprovede přímo či nepřímo žádnou jinou platbu ve prospěch Ultimátních ovládajících osob a jejich Dceřiných společností případně jiných spřízněných osob, a
- (d) neposkytne úvěr nebo zápůjčku jiné osobě (mimo jiného Člena skupiny),

(písm. (a), (b), (c) a (d) jako **Distribuce**).

4.6.2 Výjimky z omezení distribucí prostředků

Omezení podle článku 4.6.1 se nevztahuje na následující Distribuce, pokud v době Distribuce nebo bezprostředně před takovou Distribucí neexistuje Případ porušení a ani Případ porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku takové Distribuce: (i) Distribuce ve prospěch Emitenta (včetně splacení případných vnitroskupinových úvěrů), (ii) Distribuce, jejíž cílem je platba developerské odměny ze strany Projektové společnosti (pokud je provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku) s tím, že příslušné faktury budou vždy vystaveny ze strany J&T REAL ESTATE CZ a.s. a objem těchto plateb nepřesáhne limit 40.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně za kalendářní rok, (iii) Distribuce, jejichž cílem je distribuce peněžních prostředků, pokud (A) k datu takové Distribuce je Ukazatel LTV nižší než 70 %, přičemž tyto hodnoty budou vypočteny Emitentem na základě příslušných účetních závěrek a dalších relevantních podkladů ne starších než 4 měsíců a výše takové Distribuce bude zohledněná ve výpočtu LTV snížením Hodnoty o výši takové Distribuce, (B) v Nemovitostech bude prodáno (dojde tedy k uzavření kupní smlouvy, budoucí kupní smlouvy či rezervační smlouvy) alespoň 30 % bytových jednotek, za které byla původně zaplacená záloha, (C) Distribuce bude provedena ve formě úvěru nebo zápůjčky Sponzorovi nebo Mateřské společnosti jako dlužníkovi (každý takový úvěr nebo zápůjčka jako **Distribuční úvěr** a každá taková smlouva o úvěru nebo zápůjčce jako **Smlouva o distribučním úvěru** a s příslušnou Smlouvou o distribučním úvěru související pohledávky jako **Pohledávky ze smlouvy o distribučním úvěru**) s tím, že Emitent se zavazuje a zajistí, že (i) jakákoliv Smlouva o distribučním úvěru bude obsahovat ustanovení, na základě kterého bude možné učinit Distribuční úvěr předčasně splatným v případě, že dojde k Akceleraci v souladu s článkem 3.7 a (ii) Pohledávky ze smlouvy o distribučním úvěru budou zajištěny za podmínek článků 3.4 a 4.12.

4.7 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že se, do doby úplného splacení Dluhopisů, nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá základní kapitál jiné společnosti ani do něj nevloží vklad ani žádným jiným způsobem nepřeveđe, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část (**Přeměna**).

V případě Přeměn jiných Členů skupiny platí, že Přeměna nesmí mít vliv na platnost a účinnost Zajištění a Nemovitosti musí zůstat ve vlastnictví Členů skupiny.

4.8 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů, žádný Člen skupiny neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakýmkoli Členem skupiny, s jakoukoli Dceřinou společností Ultimátní ovládající osoby nebo s Ultimátní ovládající osobou jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

4.9 Projektový účet

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů budou na Projektový účet ukládány bez zbytečného odkladu jakékoliv peněžní prostředky získané z prodeje Bytových jednotek nebo jakýchkoliv smluvních či jiných ujednání souvisejících s budoucím prodejem Bytových jednotek (včetně plateb jakýchkoliv záloh) s tím, že takové peněžní prostředky mohou být použity pouze:

- (a) na převedení na Operační účet a následně na další výstavbu a development Nemovitostí, a to pouze za předpokladu, že k okamžiku takového použití (A) neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takového použití nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení a (B) budou splněny veškeré požadavky článku 4.3,
- (b) v období, po které nebude pro takové peněžní prostředky využití dle bodu (a) výše, na obecné korporátní potřeby spočívající zejména ve zhodnocování takových peněžních prostředků s tím, že Emitent se zavazuje a zajistí, že jakékoliv pohledávky s tímto spojené nebo aktiva takto nabytá budou zajištěny zástavním právem prvního pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění, nebo
- (c) zaplacení příslušného DPH z takto přijatých peněžních prostředků.

Emitent se zavazuje a zajistí, že bude na čtvrtletní bázi informovat Agentu pro zajištění o jakémkoliv pohybu na Projektovém účtu, tedy jak o příchozích, tak odchozích platbách.

4.10 Operační účet

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů bude Projektová společnost držet veškeré peněžní prostředky související s Projektem na Operačním účtu s tím, že takové peněžní prostředky mohou být použity pouze pro veškerý běžný platební styk související s Projektem.

Emitent se zavazuje a zajistí, že bude na čtvrtletní bázi informovat Agentu pro zajištění o jakémkoliv pohybu na Operačním účtu, tedy jak o příchozích, tak odchozích platbách.

4.11 Finanční účet

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů budou peněžní prostředky držené na Finančním účtu použity pouze:

- (a) na poskytnutí takových peněžních prostředků na Operační účet nebo
- (b) na obecné korporátní potřeby spočívající zejména ve zhodnocování takových peněžních prostředků s tím, že Emitent se zavazuje a zajistí, že jakékoliv pohledávky s tímto spojené nebo aktiva takto nabytá budou zajištěny zástavním právem prvního pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění.

Emitent se zavazuje a zajistí, že bude na čtvrtletní bázi informovat Agentu pro zajištění o jakémkoliv pohybu na Finančním účtu, tedy jak o příchozích, tak odchozích platbách.

4.12 Povinnost zřídit zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo k Podílu v emitentovi jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi,

- (b) do 10 Pracovních dnů od Data emise první Emise vznikne zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám,
- (c) bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 Pracovních dnů od Data emise první Emise vznikne zástavní právo k Nemovitostem jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy či smluv o zřízení zástavního práva k Nemovitostem,
- (d) k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo k Pohledávkám z projektového účtu jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu,
- (e) k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo k Pohledávkám z operačního účtu jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu,
- (f) k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo k Pohledávkám z finančního účtu jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu a
- (g) nejpozději do 10 Pracovních dnů od uzavření jakékoliv Smlouvy o distribučním úvěru vznikne zástavní právo k Pohledávkám ze smlouvy o distribučním úvěru jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy či smluv o zřízení zástavního práva k Pohledávkám ze smlouvy o distribučním úvěru.

4.13 Kotace Dluhopisů

Emitent se zavazuje a zajistí, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který nahradí Regulovaný trh BCPP (nebo obdobný trh nástupce BCPP), nejpozději k Datu emise, nebo z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh BCPP nahradí.

4.14 Informační povinnosti

Emitent je povinen poskytnout Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a oznámit Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 v níže uvedených lhůtách či termínech následující dokumenty a informace v anglickém nebo českém jazyce:

- (a) informaci o jakémkoli Případu porušení nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl;
- (b) (i) roční individuální účetní závěrku Emitenta ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní mezitímní neauditovanou individuální účetní závěrku Emitenta v obou případech vypracovanou v souladu s IFRS, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do čtyř (v případě bodu (i)), respektive tří (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (c) výpočet Ukazatele LTV provedený na základě příslušných účetních závěrek uvedených výše a Ocenění v souladu s článkem 4.3 nejpozději (i) do 4 měsíců po provedení příslušného ročního testování Ukazatele LTV (testováno k 31. prosinci příslušného roku v souladu s článkem 4.3, nejzazší termín pro zveřejnění je tedy 30. duben následujícího roku) a (ii) do 3 měsíců po provedení příslušného pololetního testování Ukazatele LTV (testováno k 30. červnu příslušného roku v souladu s článkem 4.3, nejzazší termín pro zveřejnění je tedy 30. září

příslušného roku), s tím, že jakýkoliv výpočet Ukazatele LTV bude vždy potvrzen potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta;

- (d) výpočet Ukazatele LTV provedený na základě příslušných účetních závěrek uvedených výše a Ocenění v souladu s článkem 4.3 nejpozději do 4 měsíců po provedení příslušného testování Ukazatele LTV (testováno k 31. prosinci příslušného roku v souladu s článkem 4.3, nejzazší termín pro zveřejnění je tedy 30. duben následujícího roku) s tím, že takový výpočet Ukazatele LTV bude vždy potvrzen potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta;
- (e) zprávu o stavu Projektu a developmentu Nemovitostí (s tím, že tato zpráva musí, mimo jiné, obsahovat všechny informace, které jsou z pohledu Emitenta podstatné pro úspěšné dokončení Projektu, včetně informací souvisejících se stavem Projektu, milníků ve fázi výstavby, významných změn v Projektu, povolení a rizik soudních sporů v souvislosti s Projektem) k 31. prosinci příslušného roku s nejzazším termínem pro uveřejnění do 30. dubna následujícího roku s tím, že tato správnost údajů uvedených v této zprávě bude potvrzena potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta; a
- (f) veškeré informace (i) zveřejňované dle těchto Společných emisních podmínek nebo (ii) předkládané ke zveřejnění v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (regulované informace), a to v době, kdy mají být podle těchto Společných emisních podmínek, respektive příslušného právního předpisu nebo jinak bez zbytečného odkladu předloženy nebo uveřejněny.

Emitent je povinen Agentovi pro zajištění (na náklady Emitenta) poskytnout:

- (a) první Ocenění nejpozději 10 Pracovních dnů před Datem emise první Emise s tím, že toto ocenění nebude starší než 4 měsíce;
- (b) ve vztahu ke každé další Emisi pod Programem, nejpozději 10 Pracovních dnů před příslušným Datem emise Ocenění, které nesmí být starší než 12 měsíců; a
- (c) a každé další Ocenění (pokud je relevantní), a to bez zbytečného odkladu.

4.15 Definice

Níže uvedené pojmy mají následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS nebo jiných příslušných účetních standardech uplatňovaných ve vztahu k příslušnému členovi Skupiny):

Další zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce, s výjimkou Zajištění.

Hodnota znamená celkovou hodnotu Nemovitostí a Nově zastavených nemovitostí stanovenou v nejnovějším Ocenění, které však nesmí být starší než 4 měsíce (v případě testování k 30. červnu příslušného roku je možné použít nejnovější Ocenění, které bylo připraveno v souvislosti s ročním testováním, které tedy může být i starší než 4 měsíce). Emitent povinen vybrat jednoho nebo více Odhadců, aby alespoň jednou za rok ocenili celkovou hodnotu Nemovitostí a Nově zastavených nemovitostí dle pravidel uvedených v definici „Ocenění“ níže.

IFRS znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie, které jsou konzistentně uplatňovány.

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 leasing (s výjimkou jakéhokoli leasingu, který byl v souladu se standardem IFRS platným před 1. lednem 2019 považován za operativní leasing či nájem).

Nemovitosti znamená každou z níže uvedených nemovitých věcí Projektové společnosti, včetně jejich příslušenství – pozemky:

Parcelní číslo pozemku	Druh pozemku
767/249	ostatní plocha
767/313	ostatní plocha
767/382	ostatní plocha
767/383	ostatní plocha
767/384	ostatní plocha

nacházející se v katastrálním území Karlín, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 5679; a

Parcelní číslo pozemku	Druh pozemku
4001/13	ostatní plocha
4001/18	ostatní plocha
4001/19	ostatní plocha

nacházející se v katastrálním území Libeň, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 18284.

Ocenění znamená ocenění Nemovitostí a Nově zastavených nemovitostí Odhadcem, obstarané Emitentem nebo poskytnuté na žádost Agentu pro zajištění Agentovi pro zajištění (po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta) s tím, že platí následující podmínky:

- (a) ocenění musí být vždy provedeno v českých korunách;
- (b) ocenění nemusí být ve formě znaleckého posudku ve smyslu příslušných právních předpisů;
- (c) ocenění musí být provedeno na základě standardů Královského institutu autorizovaných odhadců (*the Royal Institution of Chartered Surveyors*) (**RICS**) „Valuation – Global Standards“;
- (d) ocenění musí zohledňovat aktuální platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení (nebo jakékoli jiné obdobné povolení dle zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění) bez jakýchkoli zvláštních předpokladů (tzv. *special assumptions*);
- (e) společnost provádějící ocenění musí zvolit při metodologii ocenění reziduální hodnotou (metodu zůstatkové hodnoty) ve smyslu definice RICS, přičemž při oceněné takovou reziduální metodou musí být zohledněno následující:

- (i) „market value“ ve výpočtu bude vypočítáno jako „Gross Development Value“ (**GDV**) po odečtení (i) nákladů potřebných na dokončení Projektu a (ii) zisku developera („developer's profit“) tak jako je tento definovaný podle RICS;
- (ii) při výpočtu GDV budou zohledněné již realizované prodeje bytů v rámci Projektu k datu ocenění;
- (iii) ocenění bude zohledňovat proinvestované náklady ze strany developera v Projektu k datu ocenění; a
- (f) ocenění bude v čase zohledňovat, a tedy snižovat, zisk developera („developer's profit“), který vstupuje do výpočtu „market value“.

Odhadce znamená:

- (a) CBRE, Colliers, JLL, C&W, Savills, Knight Frank nebo jejich nástupce nebo
- (b) jiného nezávislého a mezinárodně renomovaného odhadce jmenovaného Agentem pro zajištění po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta.

Ukazatel LTV znamená ukazatel vypočtený dle následujícího vzorce:

$$LTV = \frac{D}{H + C - I} \times 100 \%$$

C znamená pohledávky, které vznikly na základě a v souladu s článkem 4.11(b).

D znamená v kterémkoliv okamžiku celkovou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených pod Programem (vyjma Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta) a dále jakýkoliv splatný, avšak neuhrazený výnos z Dluhopisů.

H znamená v kterémkoliv okamžiku Hodnotu.

I znamená proinvestované náklady do Projektu, které byly zaplacené z Projektového účtu na Operační účet.

Projektový účet znamená účet Projektové společnosti u Agentu pro zajištění vedený v českých korunách (Kč), který je součástí Zajištění a ve vztahu k němuž dále platí článek 4.9.

Zadluženost znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (g) a (h) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou):

- (a) přijatý úvěr či zápůjčku;
- (b) investiční akcie, u kterých bylo rozhodnuto o odkupu, a to včetně případné nevyplacené zálohy na takový odkup;
- (c) aniž by byl dotčen odstavec (h) níže, přijetí jakéhokoli akreditivu či obdobného instrumentu vystaveného na základě linky bankovních záruk, akreditivů či obdobných instrumentů nebo přijetí úvěru za účelem uhrazení faktur třetím osobám (*bill discounting facility*);

- (d) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (e) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*) poté, co o přednostní výplatě takového podílu rozhodne valná hromada nebo jiný příslušný orgán společnosti;
- (f) Leasing;
- (g) dluh ve vztahu k nákladům na obstarání jakéhokoli aktiva v rozsahu splatném po jeho obstarání nebo získání povinnou stranou tam, kde je hlavním účelem odložení platby získat finance nebo financovat obstarání takového aktiva, pokud je takové financování úročené;
- (h) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Zadluženost snižuje (bez dvojího započtení ve vztahu k Hodnotě));
- (i) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (který je Zadlužeností) (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, finanční záruky, 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);
- (j) jinou transakci (včetně forwardových smluv o koupi nebo prodeji), která má komerční účinek zápujčky nebo úvěru; nebo
- (k) (bez dvojitého zápočtu) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, finanční záruky, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (j) výše.

Zvolený auditor znamená renomovanou auditorskou společnost poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, BDO nebo Forvis Mazars přičemž pro účely povinného auditu je možné si zvolit i jinou auditorskou společnost, poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce.

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.15 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

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.

5 Výnos

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu.

- (b) Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) výše.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně vždy v Den výplaty úroků.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dnem odkupu, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (b) výše až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni 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 zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období kalendářního roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho kalendářního roku, se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušné Konvence pro výpočet úroku. Jakákoliv celková částka splatná podle těchto Společných emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

5.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní).
- (b) Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období.
- (c) Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období stanoví Agent pro výpočty v Den stanovení referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu. Bude-li to relevantní, úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (slovy: dvě) desetinná místa. Úrokovou sazbu pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Společných emisních podmínek. Pro vyloučení pochybností platí, že pokud Referenční sazba zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto Referenční sazby sazba, která se bude místo této sazby běžně používat na trhu mezibankovních depozit. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících ze Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek ani za Případ porušení. Pokud by nahrazení Referenční sazby mělo negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o něm Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních

podmínek. Zjištění a výpočty Administrátora ohledně stanovení Úrokové sazby budou pro Emitenta a Vlastníků dluhopisů závazné s výjimkou případu zjevné chyby.

- (d) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný vždy zpětně v Den výplaty úroků.
- (e) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dnem odkupu, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (c) nahoře až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni 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.
- (f) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období kalendářního roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho kalendářního roku, se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušné Konvence pro výpočet úroku. Jakákoliv celková částka splatná podle těchto Společných emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtený podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.
- (g) Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak, je minimální výše Referenční sazby rovna nule.
- (h) Příslušný Doplněk dluhopisového programu může stanovit minimální a maximální výši úrokové sazby Dluhopisů.

5.3 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
- (b) Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni 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 případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušné Konvence pro výpočet úroku stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

6 Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku podle těchto Společných emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplátí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisu) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může kdykoliv odkoupit jakékoliv množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splynutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Dluhopisy s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, má Emitent, počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), 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 (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako **Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 Společných emisních podmínek nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, má Emitent, počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), právo:

- (a) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (úplně), a to k jakémukoli dni (**Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**); nebo
- (b) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (částečně), a to na základě oznámení o předčasném splacení řádně oznámeného Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 14.1 (**Oznámení o předčasném splacení**), a to vždy k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce který nastane po uplynutí alespoň 40 (třiceti) dnů od tohoto oznámení (**Den předčasné splatnosti**).

Pokud Emitent vykoná své právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (úplně nebo částečně) je povinen splatit Částku k úhradě, a mimořádný výnos Dluhopisů, který bude určen a popsán v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

V Doplnku dluhopisového programu může být dále určeno období předcházející Dnu konečné splatnosti, v rámci kterého nebude Emitent vyplácet žádný mimořádný výnos Dluhopisů při předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta.

Oznámení o předčasném splacení podle tohoto článku 6.4 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Společných emisních podmínek.

6.5 Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

V tomto článku:

Ultimátní vlastník znamená pan Dušan Palcr, bytem U Mrázovky 1986/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, datum narození 3. dubna 1969 nebo jeho dědicové a potomci.

Změna ovládnutí znamená situaci, kdy Ultimátní vlastník přestane vlastnit přímý nebo nepřímý podíl přesahující 50 % na hlasovacích právech v Emitentovi nebo Projektové společnosti nebo právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Emitenta nebo Projektové společnosti, nebo možnost toto jmenování nebo odvolání prosadit.

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, v případě, že dojde ke Změně ovládnutí, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1.

V případě, že dojde ke Změně ovládnutí, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat Emitenta o odkup všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**), a to vždy za Odkupní cenu ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže), pokud Dluhopisy poté, co došlo ke Změně ovládnutí následně nepřevede a pokud v příslušném Doplnku není stanoveno jinak.

Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 (třicet) dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládnutí 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 Společných 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 (třiceti) 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 článků 9 a 12.4.1.

Pro odkup Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 a pro tyto účely bude mít stejný režim jako Den výplaty (jak je tento pojem definován níže).

7 Platební podmínky

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) či jiné výnosy a splatit Částku k úhradě, resp. Odkupní cenu výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise. Úrokový výnos (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) či jiný výnos bude vyplácen a Částka k úhradě, resp. Odkupní cena bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Společnými 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 česká koruna, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz české koruny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení české koruny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ porušení podle těchto Společných emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů či jiných výnosů (pokud je relevantní) a splacení Částky k úhradě, resp. Odkupní ceny budou Emitentem prováděny 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

V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí pracovního dne (**Konvence pracovního dne**), potom platí, že 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

V tomto článku:

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.

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí Částku k úhradě, resp. Odkupní cenu, 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 (pět) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty prokázáno, že zápis 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 výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě, resp. Odkupní cenu takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

Pro účely určení příjemce výnosu z Dluhopisů nebo Částky k úhradě nebo Odkupní ceny 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 zaplacení Částky k úhradě, resp. Odkupní ceny převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zápisu 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 či jiných výnosů a Částky k úhradě, resp. Odkupní ceny ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě 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.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby 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. V případě dokumentů vydaných v zahraničí se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

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 Společných emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii 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 výpise s instrukcí ověří Administrátor (pokyn, výpis z obchodního rejstříku, popř. ostatní přílohy (**Instrukce**)). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o 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. Instrukce bude považována za řádně doručenou, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí, aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu), prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**). 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.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, bude Administrátor postupovat, jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud neuplatní nárok na vrácení nebo částečné vrácení srážkové daně u příslušného daňového úřadu sama, Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu nákladů ve výši 30.000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně jako paušální náhradu dodatečných nákladů, 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 náhradu nákladů 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 jakékoliv 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 (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

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 deseti Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný 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 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 taková změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

8 Zdanění

Splacení Částky k úhradě nebo Odkupní ceny a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplňku dluhopisového programu není stanoveno jinak. Daňové právní předpisy České republiky a daňové právní předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Pro více informací o režimu zdanění viz sekci IX – Devizová regulace a zdanění v České republice Základního prospektu.

9 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Pokud nastane Příklad porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Příklad porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 12.1.1 rozhodnout Prostou většinou, že Vlastník dluhopisů může dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení Částky k úhradě všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, ke Dni předčasná splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Částky k úhradě všech Dluhopisů, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2.1), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Částky k úhradě všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, ke Dni předčasná splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 jinak toto jeho právo zaniká.

Příklad porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrzena déle než 10 dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (j) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 a situace, kdy Emitent nezajistil, aby bylo splněno, co bylo ujednáno dle článku 4), a takové porušení, nezajištění nebo neplnění nebude napraveno do 40 dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. V případě článku 4.2 nastane Příklad porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami článku 4.3.

(c) Křížové neplnění

Jakýkoliv dluh Emitenta nebo jiného Člena skupiny (v obou případech jiný než Podřízený dluh), jenž 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 Emitenta nebo jiného Člena skupiny, nebo příslušného věřitele (za předpokladu, že nenastal případ porušení, jak je interpretován v příslušné dluhové dokumentaci a jakkoli je označený) a není uhrazen do 40 dnů, ledaže mezitím takový dluh zanikne, nebo (ii) není uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a prodlení s jeho uhrazením trvá déle než 40 dnů.

(d) Ukončení činnosti

- (i) Emitent nebo Projektová společnost přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost; nebo
- (ii) Emitent nebo Projektová společnost přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(e) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

- (i) Emitent nebo jiný Člen skupiny navrhne soudu (vůči své osobě) 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) soudem nebo jiným příslušným orgánem je rozhodnuto o úpadku Emitenta nebo jiného Člena skupiny;
- (iii) ve vztahu k Emitentovi nebo jinému Členu skupiny je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a Insolvenčního zákona o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 Insolvenčního zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;
- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta nebo jiného Člena skupiny by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením;
- (v) Emitent nebo jiný Člen skupiny navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas; nebo

- (vi) ohledně Emitenta nebo jiného Člena skupiny dojde ke skutečnosti podobné některému z případů uvedených v odstavcích (i) až (v) výše.

(f) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta nebo jiného Člena skupiny o zrušení s likvidací.

(g) Soudní a jiné rozhodnutí

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) postihujících jakoukoliv část majetku nebo výnosů Emitenta nebo jiného Člena skupiny, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje 100.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně je vydáno proti Emitentovi nebo jinému Členovi skupiny a tyto nejsou do 40 dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(h) 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 nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 40 dnů (včetně).

(i) Nezřízení Zajištění

Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agenta pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v článcích 3.4 a 4.12 Společných emisních podmínek a toto porušení není napraveno do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 4.12), Zajištění zanikne nebo přestane být platné a účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Zajištěním ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Zajištění, a to vždy pouze pokud nedovolují Společné emisní podmínky jinak.

(j) 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 v souladu s článkem 6.4).

9.2 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 (**Den předčasně splatnosti**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3.

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději osm Pracovních dní předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Takové zpětvzetí však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pokud ustanovení článku 9 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

10 Promlčení

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

11 Administrátor a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Určená provozovna

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

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

11.1.2 Změna určené provozovny

Administrátor může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora a tuto změnu oznámit Emitentovi. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna Administrátora uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Určené provozovny Administrátora u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí tuto změnu Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1. 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 Určené provozovny měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Agentem pro výpočty je J&T BANKA.

11.2.2 Vztah Agenta pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Agent pro výpočty jedná Agent pro výpočty 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 v zákoně uvedeno jinak.

11.3 Kotační agent

11.3.1 Kotační agent

Kotačním agentem je J&T BANKA.

11.3.2 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.

12 Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech:

- (a) stanovených těmito Společnými emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 3.5 nebo 3.6.

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

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a) až (e), a
- (b) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.5 a 3.8.

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

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.4 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů a má-li se rozhodovat o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, včetně změny v osobě Agentu pro zajištění nebo rozhodování ve vztahu k Zajištění, je třeba vždy svolat společnou Schůzi, a to v souladu s Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. V případě, že by svolavatelem ve vztahu k takovému

společnému zájmu Vlastníků dluhopisů měl být Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout takovému svolavateli veškerou součinnost nutnou pro svolání společné Schůze. Odkazy na „Schůzi“ v těchto Společných emisních podmínkách zahrnují rovněž společnou Schůzi, pokud je ji třeba svolat v souladu s tímto odstavcem.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je oprávněn svolat Schůzi bez omezení.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě:

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**),
- (b) že nastaly důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění (**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**),
- (c) požadavku za změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění **Změna zásadní povahy**),
- (d) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v člancích 3.3, 3.4, 4 a 4.7,
- (e) kdy došlo k Případu porušení.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

12.1.3 Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze

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 vždy Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 Společných emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je svolavatel povinen (jsou svolavatelé povinni) doručit ve stejné lhůtě oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) adresované Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a později než v 17.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, 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.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 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 tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Společných emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho 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 tři měsíce před datem příslušné Schůze.

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 12.3.3 Společných emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a 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 Společnými emisními podmínkami (včetně článku 3), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které

byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, 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.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. 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.

12.3.3 Společný zástupce vlastníků dluhopisů

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na Internetových stránkách emitenta.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 12.1.2(a), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí ostatních usnesení je třeba Prosté většiny.

12.3.5 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 usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala nejpozději do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2(a) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3.1. Lhůta pro oznámení konání Schůze podle článku 12.1.4 se pro účely svolání náhradní Schůze zkracuje na 5 pracovních dnů.

Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze (i) souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článků 12.1.2(a), 12.1.2(b) nebo 12.1.2(c), (ii) nebo v rámci svého rozhodování na základě článku 3.4.3 nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne

konání Schůze nevzniklo, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené Částky k úhradě Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká).

Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 (třiceti) kalendářních dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (**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 k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost (takový den, vedle jiných dnů takto označených ve Společných emisních podmínkách **Den předčasné splatnosti**), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Společných emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Společných emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů). 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, 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 Částky k úhradě Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5, a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti, tj. 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi. Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu, název obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí 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.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) kalendářních 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 (třiceti) kalendářních 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 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2(a), 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.

12.6 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Společné emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4.1 právo pouze požadovat splacení Částky k úhradě, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4.1, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo Schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Společnými emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14.1. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.7.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13 Změny Společných emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Společné emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Společných emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14 Oznámení

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách emitenta. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle těchto Společných emisních podmínek 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 jeho prvního uveřejnění.

14.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agentu pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce nebo tam, kde to Emisní podmínky povolují, v anglickém jazyce na internetových stránkách www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek 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.

14.3 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné okamžikem jeho doručení do sídla Emitenta prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15 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.

16 Definice

Pojmy definované v jednotném nebo množném čísle mají v těchto Společných emisních podmínkách stejný význam, i pokud jsou použity v množném, respektive jednotném čísle.

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

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

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308.

Částka k úhradě znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů (nebo její část v případě částečného předčasného splacení Dluhopisů), popřípadě Diskontovanou hodnotu (jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu), popřípadě splatné a nevyplacené AÚV, jež Emitent vyplátí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

ČNB znamená Českou národní banku, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, v platném znění, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

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

Dceřiná společnost znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami ovládající osoby v souladu s IFRS nebo jinými příslušnými účetními standardy uplatňovanými ve vztahu k příslušné osobě.

Den konečné splatnosti dluhopisů znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 6.1 těchto Společných emisních podmínek.

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v článcích 6.4, 6.5, 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek.

Den splatnosti dluhopisů znamená Den konečné splatnosti dluhopisů, Den předčasné splatnosti dluhopisů, a dále každý případný další den označený jako Den splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

Den stanovení referenční sazby znamená pro příslušné Výnosové období den, který je 2 (slovy: dva) Pracovní dny před prvním dnem takového Výnosového období.

Den výplaty znamená každý Den výplaty úroků a Den splatnosti dluhopisů.

Den výplaty úroků znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.2 těchto Společných emisních podmínek.

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

Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou ČNB nebo jiného Finančního centra. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

Diskontovaná hodnota znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušné Konvence pro výpočet úroku. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

EUR, Euro či **euro** znamená zákonnou měnu členských států Evropské unie, které přijaly tuto jednotnou měnu.

EURIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro EUR, která je uvedena na stránce EURIBOR služby REFINITIV EICON (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená European Money Markets Institute jakožto administrátorem uvedeným v registru ESMA (nebo nástupnickým subjektem) a která je platná pro den, kdy je sazba EURIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba EURIBOR zjiřitelná tímto způsobem, pak sazbu EURIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou EURIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjiřitelná, a sazbou EURIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjiřitelná. Pokud není možno sazbu EURIBOR zjiřit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle předchozího odstavce (A), bude v takový den sazba EURIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od alespoň tří (slovy: tři) bank dle volby Agent pro výpočty působících na relevantním mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě EURIBOR zjiřtění v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba EURIBOR takto zjiřitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Insolvenční zákon znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.

J&T BANKA znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

JTPE znamená společnost J&T Private Equity B.V., se sídlem Schiphol Boulevard 307, Toren C-4, 1118BJ Schiphol, Nizozemské království, registrační číslo: 341 57 775.

Kč nebo **CZK** znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Konec účetního dne znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků dluhopisů, by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu až k následujícímu dni.

Konvence pro výpočet úroku znamená pro účely výpočtu úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „**30E/360**“ nebo „**BCK Standard 30E/360**“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360, přičemž pro účely výpočtu 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,
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/360**“ nebo „**Act/360**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360,
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/Skutečný počet dní**“ nebo „**Act/Act**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován a skutečného počtu kalendářních dnů v roce,
- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/365**“ nebo „**Act/365**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365.

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinovou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Manažer znamená J&T BANKA.

Marže znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech p.a. stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Mateřská společnost znamená společnost J&T REAL ESTATE CR LIMITED, se sídlem 1061 Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2. patro, office 21, Kyperská republika, registrační číslo HE 238691.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Odkupní cena znamená částku vypočtenou jako Částka k úhradě plus případný mimořádný výnos Dluhopisu, který bude určen a popsán v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

Osoba vedoucí samostatnou evidenci znamená Administrátora nebo jinou osobu oprávněnou k vedení Samostatné evidence, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.

Podřízený dluh znamená jakýkoliv dluh Emitenta smluvně podřízený či jinak podřízený dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů.

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.

PRIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na stránce PRIBOR= služby REFINITIV EICON (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) jako hodnota fixingu úrokových sazeb pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. jakožto administrátorem uvedeným v registru ESMA (nebo nástupnickým subjektem) a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba PRIBOR zjiřitelná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjiřitelná, a sazbou PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjiřitelná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjiřit tímto způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle předchozího odstavce (A), bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě PRIBOR zjiřené v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba PRIBOR takto zjiřitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

Projekt znamená developerský projekt Nový Rohan I na pomezí pražského Karlína a Libně, jež zahrnuje výstavbu nové plnohodnotné městské čtvrti s bytovými domy, administrativními budovami a plochami pro maloobchod a služby.

Projektová společnost znamená společnost Rohan E one, s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 089 72 656, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 328445.

Prostá většina znamená prostou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Případ porušení znamená jakýkoli případ uvedený v článku 9.1.

Referenční sazba znamená sazbu uvedenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Referenční sazbou může být PRIBOR či EURIBOR.

Samostatná evidence znamená samostatnou evidenci investičních nástrojů či evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Skupina znamená Emitenta, Projektovou společnost a jakékoliv Dceřiné společnosti Emitenta nebo Projektové společnosti s tím, že **Člen skupiny** znamená jakoukoliv společnost spadající do Skupiny v souladu s touto definicí.

Sponzor znamená jakéhokoli přímého společníka či akcionáře Emitenta nebo jiného Člena skupiny.

TARGET2 znamená systém, který nahradil TARGET (Trans-European Automated Real-time Gross-Settlement Express Transfer Payment System), nebo jakýkoli nástupnický systém.

Ultimátní ovládající osoba znamená:

- (a) jakoukoli osobu, jež drží přímý nebo nepřímý podíl alespoň 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech v Mateřské společnosti nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Mateřské společnosti, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit; a/nebo
- (b) nadaci nebo fond kontrolovaný osobou dle písm. (a) výše, případně nadaci nebo fond, beneficentem kterého je osoba dle písm. (a) výše; a/nebo
- (c) statutární orgán společnosti, jejímiž společníky jsou osoby uvedené v písm. (b) výše..

Určená provozovna má význam uvedený v článku 11.1.1.

Výnosové období znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující 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), přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Výpis z evidence emise znamená výpis z evidence příslušné Emise vyhotovený Centrálním depozitářem ke konci rozhodného dne pro určení osoby oprávněné uplatňovat práva z Dluhopisů podle Emisních podmínek, který obsahuje rovněž informace z evidence navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů (včetně údajů o majitelích účtů vlastníků), nestanoví-li zákon jinak.

Základní prospekt znamená základní prospekt Dluhopisového programu schválený Českou národní bankou.

Zákon o bankách znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.

Zákon o podnikání na kapitálovém trhu znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

Zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce.

Zákon o obchodních korporacích znamená zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.

Zdroj referenční sazby znamená zdroj uvedený ve Společných emisních podmínkách nebo v Doplnku dluhopisového programu, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby.

ZPKT znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

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

KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**Nařízení o prospektu**) a obsahují doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti Rohan financing s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 218 25 807, LEI: 315700PIUV9BBTCKJW88, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 407033 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2024/130728/CNB/650, ke spis. zn. S-Sp-2024/00245/CNB/653 ze dne 25. listopadu 2024, které nabylo právní moci dne 26. listopadu 2024, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz, v sekci Dluhopisy (**Internetové stránky emitenta**).

Základní prospekt má platnost do 25. listopadu 2025.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat i po skončení platnosti Základního prospektu, pokud bude nejpozději v poslední den platnosti Základního prospektu schválen a uveřejněn následný základní prospekt. Následný základní prospekt Emitenta bude uveřejněn na Internetových stránkách emitenta.]

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny na Internetových stránkách Emitenta a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

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

[Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise dluhopisů. /Shrnutí Emise dluhopisů nebylo s ohledem na jmenovitou hodnotu Dluhopisů vyhotoveno.]

Dluhopisy jsou vydávány jako *[doplnit pořadí]* emise v rámci dluhopisového programu Emitenta (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje 21. listopadem 2024, je uvedeno v kapitole „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

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

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

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

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ČNB.

[Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600, IČO: 471 15 378, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Manažer**).]

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek *[[správce indexu]*, správce indexu *[název indexu]*, je] / *[[správce indexu]*, správce indexu *[název indexu]*, není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. [Dle vědomí Emitenta *[název indexu]* na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení.]]

[MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje - Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumání 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 (dále jen 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 podléhající 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.]

1 Odpovědné osoby

(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost Rohan financing s.r.o., se sídlem na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 218 25 807, LEI: 315700PIUV9BBTCKJW88, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 407033.

(b) Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou k datu jejich vyhotovení v souladu se skutečností a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne [●] 2024

Za Rohan financing s.r.o.

Jméno:

Funkce:

2 Doplňěk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplňěk dluhopisového programu**) představuje doplněk ke Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří Emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně se Společnými emisními podmínkami.

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

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Text níže uvedený v kurzívě netvoří součást Doplnku dluhopisového programu a slouží pouze jako návod k jeho vyplnění.

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

- | | | |
|-----|--|--|
| 1. | ISIN Dluhopisů: | [●] |
| 2. | CFI kód Dluhopisů | [●] |
| 3. | FISN kód Dluhopisů | [●] |
| 4. | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | [●] |
| 5. | Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: | [●] |
| 6. | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [100] / [●] % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů] |
| 7. | Počet Dluhopisů: | [●] ks, respektive [●] ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise |
| 8. | Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | [koruna česká (CZK) / euro (EUR)] |
| 9. | Způsob vydání Dluhopisů: | [Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k Datu emise, nebo mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Lhůty pro upisování [resp. Dodatečné lhůty pro upisování] / [●] |
| 10. | Název Dluhopisů: | [●] |
| 11. | Datum emise: | [●] |
| 12. | Lhůta pro upisování: | [●] |
| 13. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: | [●] % jmenovité hodnoty |
| 14. | Úrokový výnos: | [pevný / pohyblivý / na bázi diskontu] |
| 15. | Konvence pro výpočet úroku: | [●] |
| 16. | Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: | [použije se / nepoužije se] |

*Nepoužije-li se, smažte zbylé
pododstavce.*

- 16.1 Úroková sazba Dluhopisů: [● % p.a.]
- 16.2 Den výplaty úroků: [● / jednou ročně vždy k ● příslušného kalendářního roku / pololetně vždy k ● a ● příslušného kalendářního roku / popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy] [; pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku posouvá v souladu s článkem 7.3 (*Konvence pracovního dne*) Společných emisních podmínek]
17. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
- Nepoužije-li se, smažte zbylé
pododstavce.*
- 17.1 Referenční sazba: [●PRIBOR / ●EURIBOR]
- 17.2 Zdroj referenční sazby: [● / dle článku 16 Společných emisních podmínek]
- 17.3 Marže: [● % p.a. / nepoužije se]
- 17.4 Způsob stanovení úrokové sazby platné pro jednotlivá Výnosová období: [Referenční sazba [plus/minus] Marže]
- 17.5 Den výplaty úroků: [● / jednou ročně vždy k ● příslušného kalendářního roku / pololetně vždy k ● a ● příslušného kalendářního roku / čtvrtletně vždy k ●, ●, ● a ● příslušného kalendářního roku / popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy] [; pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku posouvá v souladu s článkem 7.3 (*Konvence pracovního dne*) Společných emisních podmínek]
- 17.6 Minimální výše Referenční sazby [dle článku 5.2 písm. (g) Společných emisních podmínek / [●] / nepoužije se]
- 17.7 Minimální úroková sazba: [● [; přičemž minimální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] (*replikujte dle potřeby*) / minimální výše úrokové sazby není stanovena, článek 5.2 písm. (h)]

		Společných emisních podmínek se nepoužije]
17.8	Maximální úroková sazba:	[● [; přičemž maximální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] <i>(replikujte dle potřeby)</i> / nepoužije se]
17.9	Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti:	[●] [Informace na tomto místě lze získat bezplatně. / Informace na tomto místě však nelze získat bezplatně.]
18.	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: <i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.</i>	[použije se / nepoužije se]
18.1	Diskontní sazba:	[● / dle článku 16 Společných emisních podmínek]
19.	Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
20.	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4 Společných emisních podmínek:	[Dle článku 6.4 Společných emisních podmínek / nepoužije se]
20.1	Možnost částečného předčasného splacení	[● / nepoužije se]
20.2	Mimořádný výnos Dluhopisů při předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta:	[●]
20.3	Období předcházející Dnu konečné splatnosti, v rámci kterého nebude Emitent vyplácet žádný mimořádný výnos Dluhopisů při předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta:	[●]
20.4	Detaily ohledně způsobu snížení jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu v případě částečného předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta:	[● / nepoužije se]
21.	Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů	[Dle článku 6.5 Společných emisních podmínek / nepoužije se]
21.1	Odkupní cena při odkupu z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů:	[●]

- | | | |
|-----|--|---|
| 22. | Určená provozovna Administrátora: | [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●] |
| 23. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 24. | Interní schválení Emise dluhopisů: | [Vydání Emise dluhopisů schválili [jednatelé / [●]] Emitenta dne [●]. / ●] |
| 25. | Poradci: | Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek. |
| 26. | Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: | [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i> / ●] |
| 27. | Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: | [● / nepoužije se] |

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

- | | | |
|-----|---------------------------|---|
| 1. | Veřejná nabídka: | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky. |
| 1.1 | Podmínky veřejné nabídky: | <p>[Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise odpovídá [●] % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Kupní cena Dluhopisů odpovídá jejich Emisnímu kurzu.</p> <p>Aktuální výše emisního kurzu po Datu emise bude uveřejněna Manažerem na internetových stránkách www.jtbank.cz v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Emise cenných papírů</i>, záložka Rohan financing s.r.o.</p> |

Lhůta, v níž bude veřejná nabídka otevřena, je od [●] do [●].

Detailní podmínky veřejné nabídky jsou stanoveny v sekci XI. Upisování a prodej.]

- 1.2 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise a její významné znaky / provize za upsání a umístění:

[Dne [●] uzavřel Emitent s Manažerem smlouvu o umístění Emise, na jejímž základě pověřil Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Emise u koncových investorů. Manažer ani žádné jiné osoby nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. Celková provize za umístění Emise bude maximálně [●] % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.] / [●]

2. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce:

[Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu a který dále působí jako Administrátor, Kótační agent; Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]

3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů:

[Čistý výtěžek každé Emise bude použit na (i) refinancování seniorního úvěru od J&T BANKA, (ii) poskytnutí peněžních prostředků Projektové společnosti formou vnitroskupinového úvěru nebo zápůjčky, přičemž Projektová společnost použije takto získané prostředky (A) k uložení na Finanční účet za účelem poskytnutí peněžních prostředků na obecné korporátní potřeby spočívající zejména ve zhodnocování takových peněžních prostředků a (B) k uložení na Operační účet za účelem pozdější úhrady nákladů spojených s financováním její činnosti, developmentu, výstavby a prodeje jednotlivých fází v rámci developerského projektu Nový Rohan na pomezí pražského Karlína a Libně, jež zahrnuje výstavbu nové plnohodnotné městské čtvrti s bytovými domy, administrativními budovami a plochami pro maloobchod a služby a (iii) na všeobecné korporátní účely Emitenta či Projektové společnosti] / [●]

Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude cca [●].

[V případě, že Emitent vydá Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, Emitent předpokládá, že náklady Emise dluhopisů budou činit cca [●]. Čistý výtěžek Emise dluhopisů v takovém případě (tj. při vydání celé větší celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude cca [●].]

4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:

[Emitent požádal prostřednictvím Kodačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].]

[Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí [●] Kč jako poplatek za přijetí a [●] Kč jako roční poplatek za obchodování.]

5. Náklady účtované investorovi:
6. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:
7. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Základní prospekt pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:
8. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatele použít Základní prospekt pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:

[Dle sekce XI. Upisování a prodej.] / [●]

[● / Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]

[● / nepoužije se]

[● / nepoužije se]

9. Podmínky připojené k souhlasu k použití Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů ze strany finančních zprostředkovatelů: [● / nepoužije se]
10. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): [● / Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
11. Další omezení prodeje Dluhopisů: [● / nepoužije se]

VII. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1 Oprávnění auditorů

Mezitímní účetní závěrka Emitenta sestavená k 30. září 2024 (**Mezitímní účetní závěrka**) byla auditována:

Obchodní firma:	Forvis Mazars Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	158
Sídlo:	Pod dráhou 1637/4, Holešovice, 170 00 Praha 7
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Statutární auditor:	Ing. Jan Kellner, Ph.D.
Osvědčení č.:	2225

Forvis Mazars Audit s.r.o. (**Auditor emitenta**) nemá podle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi emitenta: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Manažerovi nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v kapitole II (*Rizikové faktory*) tohoto Základního prospektu.

3 Údaje o emitentovi

3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Rohan financing s.r.o.
Registrace:	Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 407033.
Identifikační číslo:	218 25 807
LEI:	315700PIUV9BBTCKJW88
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. 25. července 2024.
Datum založení:	Emitent byl založen dne 11. července 2024.
Doba trvání:	Emitent byl založen na neomezenou dobu.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným založená a existující podle práva České republiky
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 221 710 561
E-mail:	dluhopisy@jtre.cz
Internetová webová adresa:	na www.novyrohan.cz/dluhopisy
	Informace na webové stránce nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do

tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:

Jedná se zejména o následující:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**),
- zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (**Zákon o obchodních korporacích**), a
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění (**Živnostenský zákon**).

3.2 Zakladatelská listina

Aktuální verze zakladatelské listiny Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 11. července 2024, jako součást notářského zápisu NZ 907/2024 ve znění opravné doložky ze dne 15. července 2024, který byl do obchodního rejstříku založen dne 25. července 2024 a kterým byl Emitent založen.

Emitent byl založen v soukromém zájmu za účelem výdělečné činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti spočívající v předmětu činnosti a předmětu podnikání, kterými jsou dle článku 2 zakladatelské listiny výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona v následujících oborech činnosti:

- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- zprostředkování obchodu a služeb;
- velkoobchod a maloobchod;
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;
- projektování pozemkových úprav; a
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení.

3.3 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Na podíl jediného společníka Emitenta nebyl vydán kmenový list.

3.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 11. července 2024 na základě notářského zápisu (NZ 907/2024) ve znění opravné doložky ze dne 15. července 2024 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou Rohan financing s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 407033 dne 25. července 2024.

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Projektové společnosti. Jelikož je Emitent společností založenou pro účely vydání

Dluhopisů, v minulosti nevykonával a v současné době nad rámec výše uvedené činnosti nevykonává žádnou významnou podnikatelskou činnost.

3.5 Historie a vývoj Skupiny

Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Emitent a jeho sesterská společnost Rohan E one, s.r.o., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 089 72 656, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 328445 (**Projektová společnost** a společně s Emitentem jako **Skupina**). Popis Skupiny je uveden v bodě 5 (Organizační struktura Emitenta a Skupiny) této kapitoly.

3.6 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent k datu tohoto Základního prospektu nemá žádné nesplacené úvěry ani dluhopisy.

3.7 Události specifické pro Emitenta z hlediska hodnocení platební schopnosti

Emitent si není vědom žádných nedávných událostí specifických pro něj, které by měly podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

3.8 Úvěrové hodnocení Emitenta

Emitentovi nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.9 Významné změny struktury financování Emitenta

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně výpůjček či struktury financování Emitenta.

3.10 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Očekávaným zdrojem financování pro výplatu výnosů spojených s Dluhopisy budou úrokové výnosy a splátky jistiny přijaté v souvislosti s poskytnutým vnitroskupinovým financováním Projektové společnosti. Běžné provozní potřeby Emitenta mohou být financovány prostřednictvím příplatků mimo jeho základní kapitál poskytovaných ze strany Mateřské společnosti.

4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta a Skupiny

4.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Emitent žádné další činnosti nevykonává.

4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

4.3 Činnosti prováděné Skupinou a postavení Skupiny na relevantních trzích

Emitent je součástí Skupiny. Společnosti ze Skupiny jsou součástí širšího seskupení společností působících v odvětví realitního developmentu již od roku 2008, které jsou přímo či nepřímo ovládány Mateřskou společností (**Skupina JTRE**).

Skupina JTRE je jednou z významných realitních skupin působících na českém trhu zabývajících se developmem, pronájmem a prodejem nemovitostí s širokým portfoliem rezidenčních a komerčních projektů. V současné době se Skupina JTRE aktivně věnuje zejména rozvoji lokality Rohanského ostrova na území hlavního města Prahy. Mezi úspěšné projekty realizované v nedávné minulosti se řadí zejména Dům Comenius, Red Court, nová budova J&T Banky a kancelářský komplex Rustonka. Tyto nedávno realizované projekty byly Skupinou JTRE prodány (s výjimkou projektu Dům Comenius, viz níže) a jsou blíže popsány níže. Skupina JTRE dlouhodobě dbá na kvalitu, design, nadstandardní zpracování, použití prvotřídních materiálů a celkové pohodlí pro jejich obyvatele i návštěvníky u všech svých realizovaných projektů.

Skupina JTRE aktuálně zaměstnává přes třicet profesionálů a dlouhodobě spolupracuje s řadou architektů a dalšími pracovníky v profesních oblastech projektového managementu v nemovitostní výstavbě, nemovitostního práva, finančního plánování a analýz, účetnictví a daní, zajištění bankovního financování nemovitostních projektů, pronájmu komerčních nemovitostí, prodeje rezidenčních nemovitostí a marketingu.

Skupina JTRE dokončila či realizuje široké portfolio nemovitostních projektů na území Prahy:

- a) nově postavené kancelářské budovy v Karlíně;
- b) nový projekt Dům Comenius nabízející studentské bydlení ve vysokém standartu;
- c) pozemkový developmem – příprava nové plnohodnotné městské čtvrti Nový Rohan na pomezí pražského Karlína a Libně.

Skupina JTRE působí v následujících segmentech realitního trhu:

- (a) Významné komerční nemovitosti
 - (i) Prosek Point: komplex tří osmipatrových kancelářských budov s kancelářskou plochou o výměře 23 700 m² a plochou pro retail o výměře 2 500 m², rok dokončení a prodeje 2010;
 - (ii) Budova J&T Banky: osmipatrová budova nacházející se v pražském Karlíně s celkovou hrubou podlažní plochou o výměře 30 000 m², rok dokončení a prodeje 2020;
 - (iii) Red Court: kancelářská budova nacházející se v pražském Karlíně s kancelářskou plochou o výměře 7 126 m² a plochou pro retail o výměře 760 m², rok dokončení a prodeje 2023;
 - (iv) Rustonka: kancelářský komplex nacházející se v pražském Karlíně s celkovou hrubou podlažní plochou pro kanceláře a retail o výměře 46 200 m², rok dokončení a prodeje 2019.
- (b) Významné rezidenční nemovitosti
 - (i) Dům Comenius: bytový dům nacházející se na pražských Petřínách s celkovou hrubou podlažní plochou o výměře 14 000 m², celkem 232 jednotek, rok dokončení 2023, aktuálně jsou jednotky pronajímány a Skupina JTRE připravuje jejich prodej.

Mezi největší konkurenty Skupiny JTRE na trhu komerčních nemovitostí patří v oblasti developmemu kancelářských ploch společnosti Penta Real Estate, s.r.o., PASSERINVEST GROUP, a.s., AFI EUROPE Czech Republic s.r.o. a skupina SKANSKA. Mezi největší konkurenty Skupiny JTRE na trhu

rezidenčních nemovitostí patří společnosti Sekyra Group, Penta Real Estate, s.r.o., Horizon, Central Group, Trigema CPI Residence či YIT.

4.4 Projekt Nový Rohan

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu připravuje Skupina JTRE developerský projekt s oficiálním názvem „Nový Rohan“ na pomezí pražského Karlína a Libně, jež zahrnuje výstavbu nové plnohodnotné městské čtvrti s bytovými domy, administrativními budovami a plochami pro maloobchod a služby (**Projekt Nový Rohan**).

Projekt Nový Rohan je zatím největším developerským projektem realizovaným v historii Skupiny JTRE. Celkové náklady na přeměnu dnes nevyužité plochy pražského Rohanského ostrova o výměře čtyř hektarů jsou odhadovány na 15 miliard korun českých. Nová čtvrť plánovaná podle urbanistického konceptu města krátkých vzdáleností bude zahrnovat více než tisíc bytů, obchody, služby a pestrou škálu možností pro trávení volného času. Zahájení výstavby Projektu Nový Rohan se plánuje na začátek roku 2025.

Vizualizace Projektu Nový Rohan:





4.4.1 Popis Projektu Nový Rohan a Projektu Nový Rohan I

První etapa Projektu Nový Rohan zahrnuje výstavbu přibližně 260 bytů ve třech bytových domech Prokop, Vincent a Barbora (**Projekt Nový Rohan I**). Od června 2024 jsou v prodeji jednotky o dispozicích 1+KK až 4+KK v bytových domech Prokop a Vincent, prodej jednotek v bytovém domě Barbora bude zahájen pravděpodobně do konce roku 2024. Ceny bytů se pohybují v rozmezí od 165 tisíc do 200 tisíc korun českých za metr čtvereční včetně DPH v závislosti na dispozici.

Výstavba Projektu Nový Rohan I začne od Libeňského mostu, na rohu ulic Voctářova a Štorchova. Emitent předpokládá, že investiční náklady Projektu Nový Rohan I včetně pozemků dosáhnou tří miliard korun.

Podoba všech domů, jejichž výstavba je plánována v rámci Projektu Nový Rohan, vzešla z architektonické soutěže, ve které byly vybrány návrhy čtyř tuzemských ateliérů LOXIA, UNIT, KAAMA, Under construction a mezinárodně uznávaného slovinského studia Bevk Perović architekti.

Projekt Nový Rohan je atraktivní nejen lokalitou a výbornou dopravní dostupností u stanice metra Invalidovna, ale i díky promyšlenému urbanismu. Bytové domy jsou navrženy tak, aby byl ze všech bytů výhled do zeleně, na Vltavu, nebo dokonce na Pražský hrad.

Výchozím koncepčním principem Projektu Nový Rohan je tradiční bloková zástavba uzpůsobená pro 21. století tak, aby celá čtvrť byla dobře prostupná a všechny byty měly kvalitní osvětlení a výhledy do zeleného vnitrobloku či na řeku. Byty s balkonem či terasou poskytnou svým obyvatelům nejen příjemný výhled, ale zároveň i dostatek soukromí.

Jednou z charakteristik moderního města krátkých vzdáleností je také kvalitní veřejný prostor. Architektonické pojetí Projektu Nový Rohan proto umožní volný průchod vnitrobloky až k cyklostezce, řece a budoucímu metropolitnímu parku Maniny o rozloze 56 hektarů. Hlavní město Praha vybuduje přímo na Rohanském ostrově také novou základní školu, na kterou developeři podílející se na rozvoji území přispějí celkem 650 milionů korun českých.

Bytové domy vybudované v rámci Projektu Nový Rohan I budou mít nejvyšší nízkoenergetický standard v kategorii PENB A (bytový dům Barbora), resp. PENB B (bytové domy Vincent a Prokop). Nízkým nákladům na energie pomohou fotovoltaické panely umístěné na střeších budov. Samozřejmostí je šetrné nakládání s dešťovou vodou, která bude sloužit k zavlažování zeleně kolem bytových domů. Každé parkovací místo bude mít přípravu na wallbox, který bude možné doinstalovat kdykoliv, nejen v rámci klientských změn. Projekt Nový Rohan I tak může být ze 100 % elektromobilní.

Značky zařizovacích předmětů a vybavení bytů budovaných v rámci Projektu Nový Rohan I, jako je Laufen, Hansgrohe, Legrand nebo Sapeli, uspokojí i ty nejvyšší požadavky. Výběr kvalitních dřevěných podlah či dlažeb a obkladů italské výroby představuje vytříbenou nabídku současných standardů komfortního bydlení. Všechny byty budou připraveny ve vysokém standardu dokončení, pro zájemce nabízíme i provedení PREMIUM se zařizovacími předměty v elegantní černé barvě.

Skupina JTRE je s lokalitou Rohanského nábřeží dlouhodobě spjata. Úspěšně zde realizovala už několik komerčních projektů. Administrativní komplex Rustonka dokončila v roce 2019. V roce 2020 u stanice metra Invalidovna dostavěla nové sídlo J&T Banky a v roce 2023 zkolaudovala kancelářskou budovu Red Court.

Pro Projekt Nový Rohan I bylo vydáno stavební povolení dne 11. prosince 2023, které nabylo právní moci dne 29. prosince 2023.

Tržní hodnota nemovitostí určených k realizaci Projektu Nový Rohan I k 1. září 2024 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti CBRE s.r.o. ze dne 16. září 2024 činí 651.610.000 Kč bez DPH.

Vizualizace Projektu Nový Rohan I



4.4.2 Harmonogram Projektu Nový Rohan I

Emitent předpokládá následující časové milníky v průběhu realizace Projektu Nový Rohan I. Tyto časové milníky jsou čistě orientační a mohou se měnit s ohledem na řadu faktorů, zejména případná odvolání a správní žaloby účastníků územních a stavebních řízení:

- (a) územní rozhodnutí již bylo vydáno a je v právní moci;
- (b) stavební povolení již bylo vydáno a je v právní moci;
- (c) zahájení výstavby bytových domů: 1. polovina roku 2025; a
- (d) dokončení výstavby bytových domů: 1. polovina roku 2028.

4.4.3 Financování Projektu Nový Rohan I

Financování Projektu Nový Rohan I je ke dni tohoto Prospektu zajištěno na základě:

- (a) smlouvy o úvěru mezi Projektovou společností, jako úvěrujícím, a Mateřskou společností, jako úvěrovaným (**Reverzní úvěr JTRE**), na jejímž základě bude Mateřská společnost splácet Projektové společnosti úroky a jistinu;
- (b) smlouvy o úvěru mezi Emitentem, jako úvěrovaným, a J&T BANKA, a.s., jako úvěrujícím, ze dne 16. září 2024 (**Překlenovací úvěr JTB**), na jejímž základě bude Emitent čerpat Překlenovací úvěr JTB, který následně formou vnitroskupinového úvěru poskytne Projektové společnosti; a
- (c) výnosů z jednotlivých Emisí dluhopisů, které Emitent poskytne Projektové společnosti formou vnitroskupinového úvěru na základě smlouvy o úvěru mezi Emitentem, jako úvěrujícím, a Projektovou společností, jako úvěrovanou, ze dne 12. září 2024 (**Rámcová smlouva o úvěru**), nebude-li v příslušných Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů stanoveno jinak.

Reverzní úvěr JTRE je nezajištěný úvěr s úvěrovým limitem ve výši 270.150.000 Kč, který slouží jako distribuční kanál přebytečné likvidity z Projektové společnosti do Mateřské společnosti a který je splatný k 31. prosinci 2028.

Překlenovací úvěr JTB je zajištěný úvěr s úvěrovým limitem ve výši 200.000.000 Kč, který je splatný k 30. červnu 2025.

Za účelem pokračování Projektu Nový Rohan I došlo k uzavření Rámcové smlouvy o úvěru, na jejímž základě bude Emitent moci půjčovat peněžní prostředky z jednotlivých Emisí dluhopisů. Úvěr poskytovaný na základě Rámcové smlouvy o úvěru je nezajištěný úvěr s úvěrovým limitem ve výši 2.500.000.000 Kč, který je splatný k 30. červnu 2029. Projektová společnost použije peněžní prostředky z této smlouvy na úhradu nákladů spojených s developmentem, výstavbou a prodejem bytů v rámci Projektu Nový Rohan I a k navýšení Reverzního úvěru JTRE, a to v závislosti na aktuálním stavu proinvestovaných nákladů Projektu Nový Rohan I. Příjmy Projektové společnosti z Reverzního úvěru JTRE budou následně využity k zbývajícím splátkám své zadluženosti vyplývající ze Seniorního bankovního financování.

4.4.4 Majetková struktura Projektu Nový Rohan I

Projekt Nový Rohan I (respektive příslušné nemovitosti) jsou vlastněny Projektovou společností.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu, jsou (i) Projektová společnost (resp. 100% podíl v ní) a (ii) Emitent (resp. 100% podíl v něm) vlastněny společností J&T REAL ESTATE CR LIMITED, se sídlem

1061 Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2. patro, office 21, Kyperská republika, registrační číslo HE 238691 (**Mateřská společnost**).

Emitent použije výtěžek z emise Dluhopisů k poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování.

5 Organizační struktura Emitenta a Skupiny

5.1 Jediný společník Emitenta

Emitent má jediného společníka, kterým je Mateřská společnost. Mateřská společnost přímo vlastní 100% podíl v Emitentovi. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje na základě vlastnictví 100% podílu v něm (tj. 100% podíl na základním kapitálu a 100 % hlasovacích práv). Tím, že Emitenta přímo ovládá a kontroluje Mateřská společnost, která je jediným společníkem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito, nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Mateřskou společnost ovládají tyto osoby s těmito podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech:

- TERLIZ MANAGEMENT LIMITED (9 %), kde „nominee shareholder“¹³ drží akcie pro pana Dušana Palcra (100 %) a
- IULIANCO LIMITED (55 %), která je ovládaná panem Dušanem Palcrem (100 %).

Skutečným majitelem Emitenta ve smyslu § 2 písm. c) a § 4 zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů (**ZESM**), je k datu tohoto Základního prospektu pan Dušan Palcr, a to na základě vlastnictví nepřímého podílu na základním kapitálu Emitenta o velikosti 64 %.

Pokud je Emitentovi známo, Mateřská společnost nepřijala žádná další opatření proti zneužití kontroly ze strany svých akcionářů.

Emitent si není vědom existence jakýchkoli ujednání nebo opatření, která by mohla vést ke změně kontroly nad Mateřskou společností.

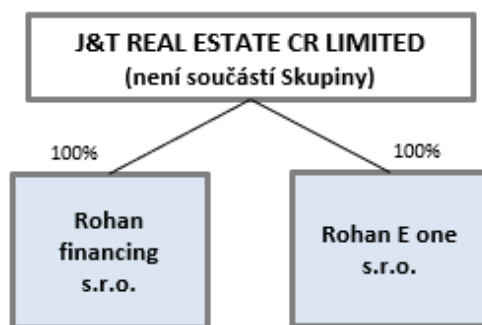
Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

5.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny. Bližší popis a postavení Emitenta v této skupině je obsažen v bodě 3.5 (Historie a vývoj Skupiny) této kapitoly. Informace o významných dceřiných společnostech Mateřské společnosti jsou blíže specifikovány níže v této kapitole.

Níže je uvedeno schéma organizační struktury společností ze Skupiny k datu tohoto Základního prospektu, které spadají do konsolidačního celku Mateřské společnosti spolu s vyznačením vlastnického podílu Mateřské společnosti na základním kapitálu a hlasovacích právech jednotlivých dceřiných společností. Emitent ani Projektová společnost k datu tohoto Základního prospektu nemají žádné dceřiné společnosti.

¹³ Jedná se o osobu, která drží akcie pro jinou osobu.



5.3 Významné dceřiné společnosti Mateřské společnosti

K datu tohoto Základního prospektu má Mateřská společnost dvě dceřiné společnosti založené za účelem realizace Projektu Nový Rohan I, kterými jsou Emitent a Projektová společnost. Následující společnosti jsou (není-li uvedeno jinak) ke dni tohoto Základního prospektu dceřinými společnostmi Mateřské společnosti zřízenými podle českého práva, ve kterých je Mateřská společnost jediným společníkem nebo akcionářem:

- (a) Emitent;
- (b) Projektová společnost;
- (c) J & T REAL ESTATE CZ, a.s.;
- (d) PROSEK COURT s.r.o.;
- (e) EnergoGRID s.r.o.;
- (f) Karlín development II. s.r.o.;
- (g) J&T REAL ESTATE SMART SOLUTIONS a.s.;
- (h) Apartmány Bouřňák s.r.o.;
- (i) Doblecon a.s.;
- (j) Comenius development s.r.o.;
- (k) Rustonka West s.r.o.;
- (l) Rohan E two, s.r.o.;
- (m) JTZ global a.s.;
- (n) Baunario s.r.o.;
- (o) Menmar s.r.o.;
- (p) Rohan E one offices, s.r.o.;
- (q) J&T REAL ESTATE RENTAL s.r.o.;

- (r) Rohan D one, s.r.o.;
- (s) J & T REAL ESTATE P9 s.r.o.;
- (t) GRAMEXO PLC (společnost zřízená podle kyperského práva);
- (u) KADENZAMO LIMITED (Společnost zřízená podle kyperského práva);
- (v) TAVELA, a.s. (Mateřská společnost vlastní podíl představující 95 % základního kapitálu);
- (w) ENDETA, a.s. (Mateřská společnost vlastní podíl představující 50 % základního kapitálu);
- (x) Quarter CZ, s.r.o. (Mateřská společnost vlastní podíl představující 50 % základního kapitálu);
- (y) 360 real facilities s.r.o. (Mateřská společnost vlastní podíl představující 25 % základního kapitálu).

5.4 Projektová společnost

Obchodní firma:	Rohan E one, s.r.o.
Registrace:	Projektová společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 328445.
Identifikační číslo:	089 72 656
Datum vzniku:	Projektová společnost vznikla dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. 20. 2. 2020.
Datum založení:	Projektová společnost byla založena dne 28. 1. 2020.
Doba trvání:	Projektová společnost byla založena na neomezenou dobu.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným založená a existující podle práva České republiky
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 221 710 561
E-mail:	novyrohan@jtre.cz
Internetová webová adresa:	www.novyrohan.cz
	Informace na webové stránce nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

5.4.1 Hlavní činnost a předmět podnikání Projektové společnosti

Předmětem podnikání Projektové společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v následujících oborech činností:

- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; a
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Projektová společnost je investorem developerského projektu Projekt Nový Rohan I, což představuje její hlavní činnost. Projektová společnost se při své činnosti řídí zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a Živnostenským zákonem.

5.4.2 Popis Projektu Nový Rohan I

Projekt Nový Rohan I je detailně popsán v bodě 4.4 této kapitoly.

5.4.3 Vybrané finanční údaje:

Vybrané finanční údaje Projektové společnosti vycházející z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2022 a z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2023, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

ROZVAHA		
<i>(v tis. Kč)</i>	K 31. prosinci 2023	K 31. prosinci 2022
AKTIVA		
Aktiva celkem	780 470	135
Stálá aktiva	756 723	-
Oběžná aktiva	23 747	135
PASIVA		
Pasiva celkem	780 470	135
Vlastní kapitál	-15.258	104
Cizí zdroje	795 728	31
Závazky	795 728	31
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT		
<i>(v tis. Kč)</i>	K 31. prosinci 2023	K 31. prosinci 2022
Výkonová spotřeba	3.064	63
Provozní výsledek hospodaření	-3.161	-143
Výnosové úroky a podobné výnosy	2.673	-
Nákladové úroky a podobné náklady	10.918	-
Ostatní finanční náklady	3.964	-
Finanční výsledek hospodaření	-12.201	-
Výsledek hospodaření za účetní období	-15.362	-143
Čistý obrat za účetní období	2.681	-

Položku „Stálá aktiva“ v rozvaze Projektové společnosti představují zejména nemovitosti vlastněné Projektovou společností, pohledávky z Reverzního úvěru JTRE a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (kapitalizované projektové náklady). Položku „Závazky“ v rozvaze Projektové společnosti představují závazky plynoucí z Moneta Úvěru.

5.5 Závislost Emitenta na společnostech ze Skupiny

Emitent je závislý na Mateřské společnosti.

Emitent byl zřízen za účelem vydávání dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent určil, že vnitroskupinové financování ze zdrojů Emitenta bude poskytováno Projektové společnosti. Emitent k datu tohoto Základního prospektu neurčil žádné další

společnosti ze Skupiny, kterým bude poskytovat vnitroskupinové financování. Emitent však může v budoucnu určit, že bude poskytovat vnitroskupinové financování rovněž dalším společnostem ze Skupiny. Schopnost Emitenta splnit závazky je tudíž významně ovlivněna schopností Projektové společnosti splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na Projektové společnosti a jejich hospodářských výsledcích.

6 Informace o trendech

6.1 Žádná významná negativní změna

Emitent prohlašuje, že od data sestavení Mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

6.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data sestavení Mezitímní účetní závěrky do data tohoto Základního prospektu, nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny JTRE.

6.3 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou popsány níže.

6.4 Trendy na trhu rezidenčních nemovitostí

Za celý rok 2023 byla v Praze zahájena výstavba 5.720 bytů, což znamená pokles o 11,9 % vůči předchozímu roku 2022. Počet dokončených bytů za celý rok 2023 v Praze činil podle předběžných údajů 6.410 bytů. Počty dokončených bytů se v letech 2019 až 2021 postupně snižovaly. V roce 2022 došlo k meziročnímu navýšení jejich počtu (o 25,8 %) a v posledním sledovaném roce 2023 pak jejich počet mírně poklesl (meziročně o 2,5 %). Za rok 2023 bylo v Praze vydáno celkem 2.916 stavebních povolení a ohlášení, o něco méně než v roce 2022 (2.970), z čehož 78,7 % připadalo na budovy.¹⁴

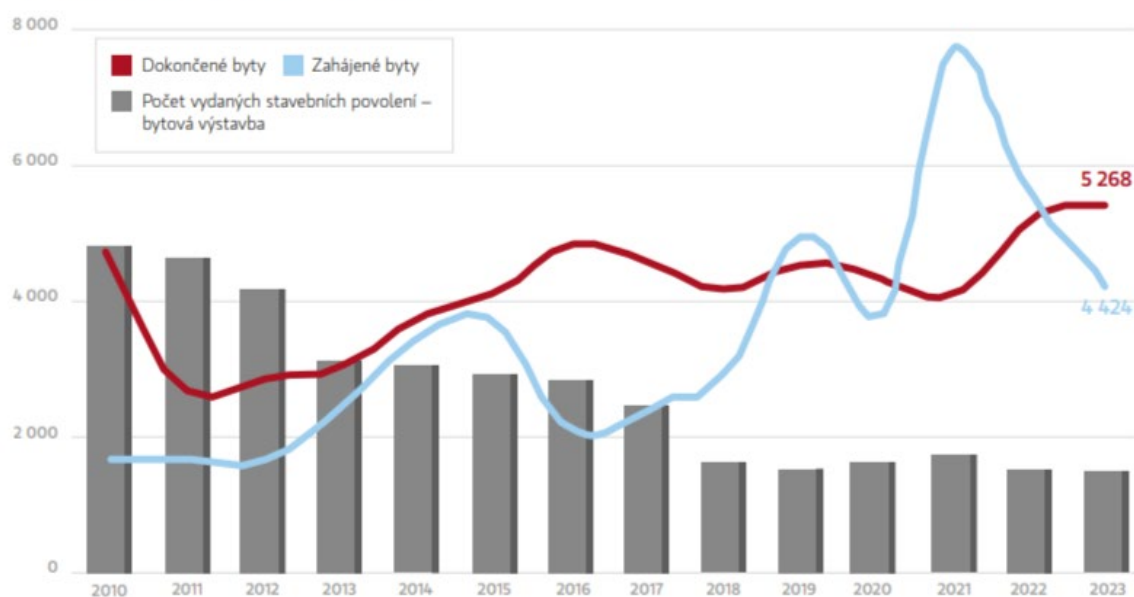
Za druhé čtvrtletí 2024 byla v Praze zahájena výstavba 1.862 bytů, což znamená skoro 3,4krát více vůči stejnému období předchozího roku, ale také navýšení o 6,3 % oproti prvnímu čtvrtletí 2024. Počet dokončených bytů v Praze za druhé čtvrtletí 2024 meziročně vzrostl o 30,7 %, když se podle předběžných údajů dokončilo 2.018 bytů. Oproti předchozímu čtvrtletí roku 2024 bylo dokončených bytů o 28,5 % více. Orientační hodnota staveb, na které bylo v Praze vydáno stavební povolení a ohlášení, činila 13.808 mil. Kč, přičemž 11.890 mil. Kč připadalo na budovy.

Během druhého čtvrtletí 2024 bylo podle předběžných údajů v Praze vydáno celkem 709 stavebních povolení a ohlášení. Oproti stejnému období roku 2023 jejich počet poklesl o 7,2 %. Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně snížil o 1,2 %. Z hlediska typu stavby pak připadlo nejvíce stavebních povolení a ohlášení na budovy (589).¹⁵

¹⁴ Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba – 2023, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-2023>.

¹⁵ Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba – 2. čtvrtletí 2024, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-2-ctvrtleti-2024>

GRAF Vývoj výstavby a povolení v Praze (2010–2022)



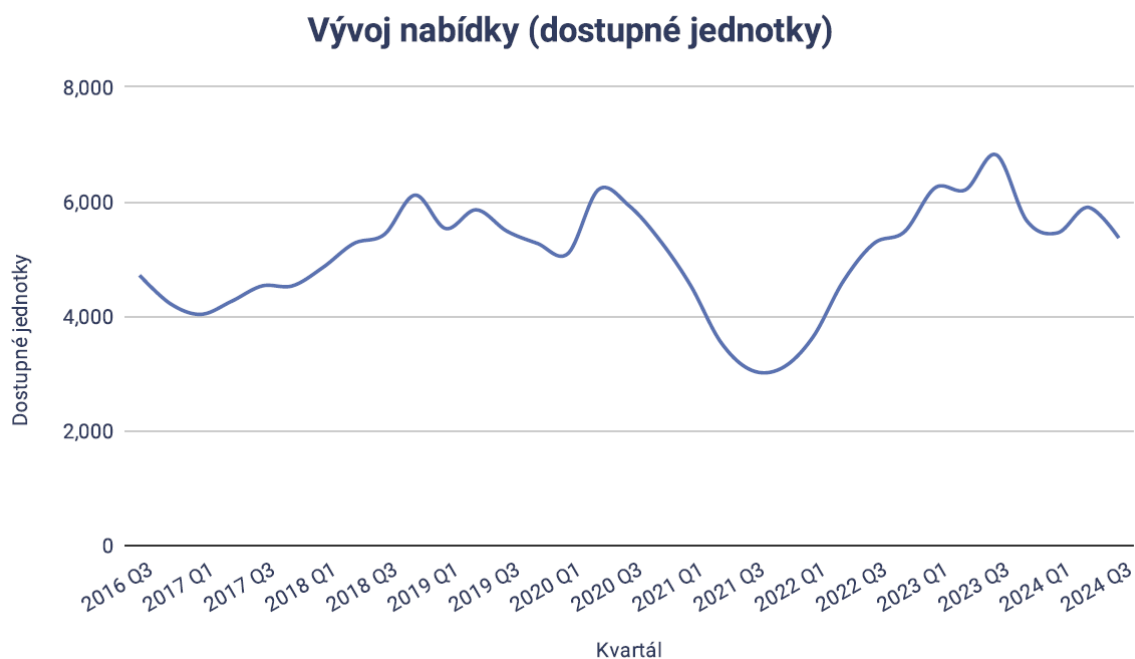
Pozn.: Stavebním povolením se rozumí celkový počet stavebních povolení (včetně společných) viz www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi_metodika

ZDROJ: ČSU

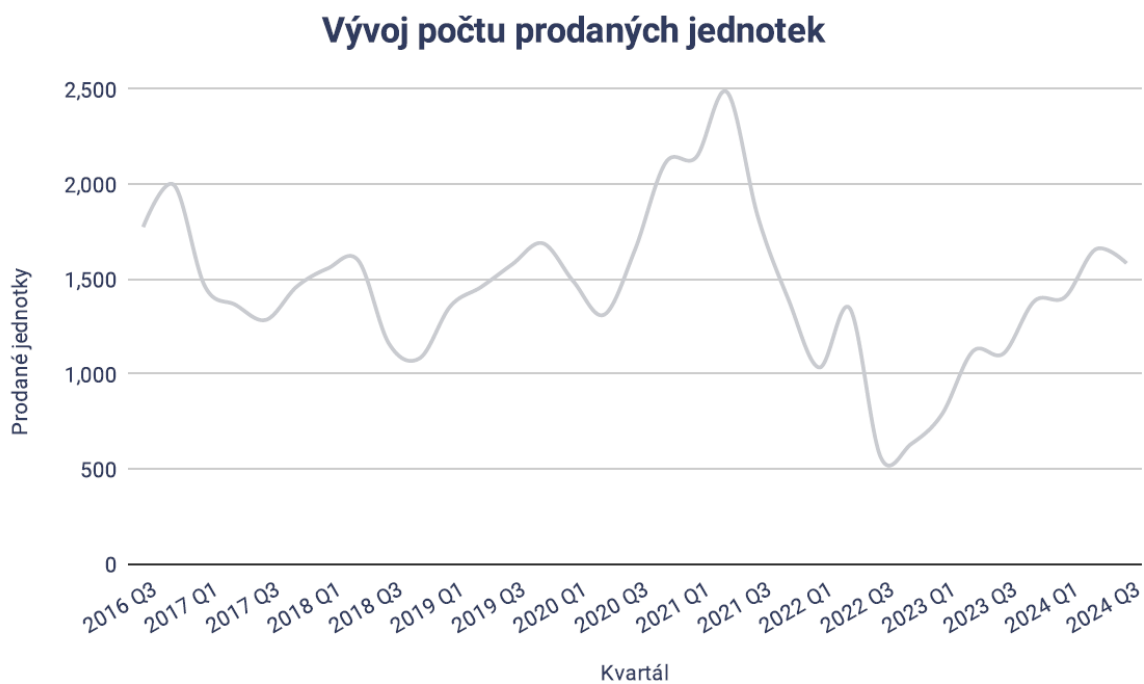
V prvním čtvrtletí roku 2024 byl zaznamenán mírný nárůst nabídky novostaveb na pražském rezidenčním trhu, kdy počet dostupných jednotek vzrostl o přibližně 3 % na celkových 5.846 volných jednotek. Ve druhém čtvrtletí roku 2024 tento trend pokračoval, když počet dostupných jednotek vzrostl na 6.300 jednotek. Ve třetím čtvrtletí roku 2024 pak byl zaznamenán pokles nabídky mezičtvrtletně o téměř 10 % na celkových 5.367 volných jednotek. Poptávka po nových bytech ve druhém čtvrtletí roku 2024 výrazně stoupla (1.877 prodaných jednotek), a to jak mezičtvrtletně o 28 %, tak meziročně o 67 % ve srovnání s druhým čtvrtletím předchozího roku, což představuje nejvyšší hodnotu od třetího čtvrtletí 2021. Ve třetím čtvrtletí roku 2024 nastal drobný pokles v poptávce o zhruba 4 % vůči předchozímu čtvrtletí (1.585 prodaných jednotek). Absorpce trhu¹⁶ se ve druhém a třetím čtvrtletí roku 2024 nacházela těsně pod hranicí 30 %, což je největší hodnota od čtvrtého čtvrtletí 2021.¹⁷

¹⁶ Absorpce vyjadřuje změnu obsazenosti na trhu v průběhu sledovaného období.

¹⁷ Zdroj (včetně grafů): Interní analýza společnosti BuiltMind s.r.o. (Praha, rezidenční trh, novostavby) za druhé a třetí čtvrtletí roku 2024; zdroj dat: BuiltMind a Deloitte.

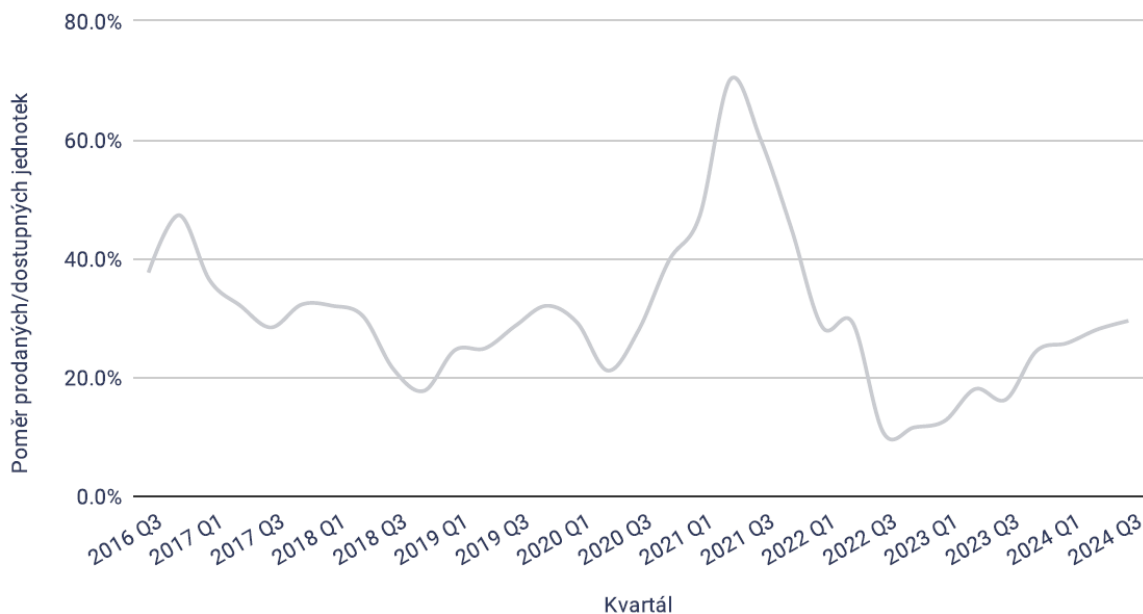


Poznámka: Nabídka nezahrnuje rezervované jednotky.



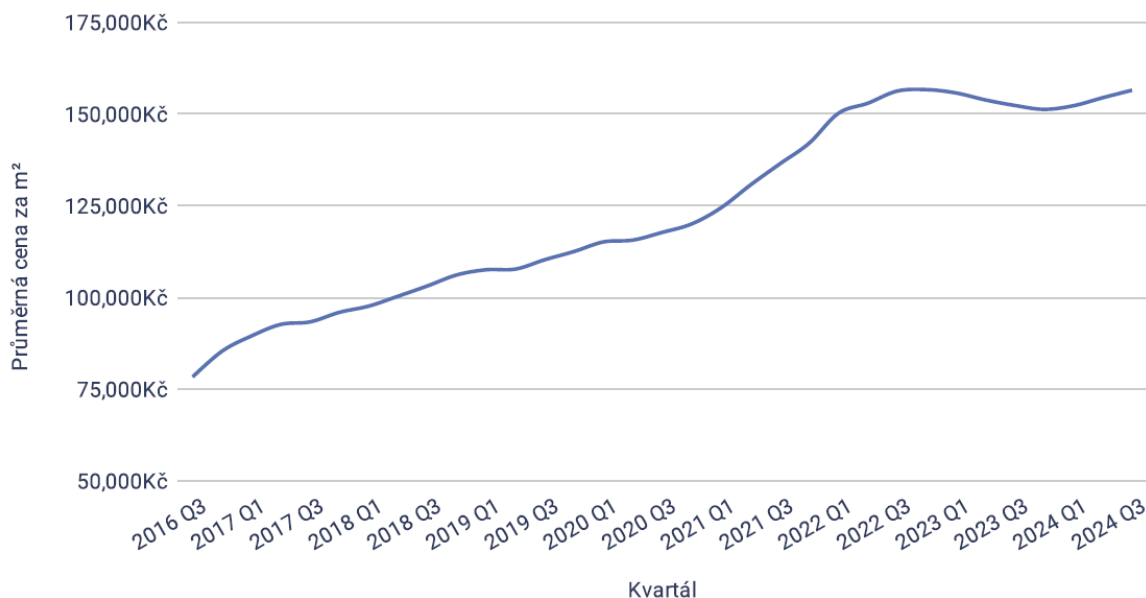
Poznámka: Prodanými jednotkami se rozumějí jednotky stažené z veřejných ceníků nebo označené jako prodané.

Míra absorpce



Nabídkové ceny zůstaly ve třetím čtvrtletí roku 2024 stabilní, s mírným nárůstem o 1,3 % oproti předchozímu čtvrtletí. Nejdražší byly byty 1+kk, jejichž průměrná cena je 170 000 Kč za m², zatímco byty 2+kk, 3+kk a 4+kk se držely na úrovni přibližně 155.000-161.000 Kč za m².

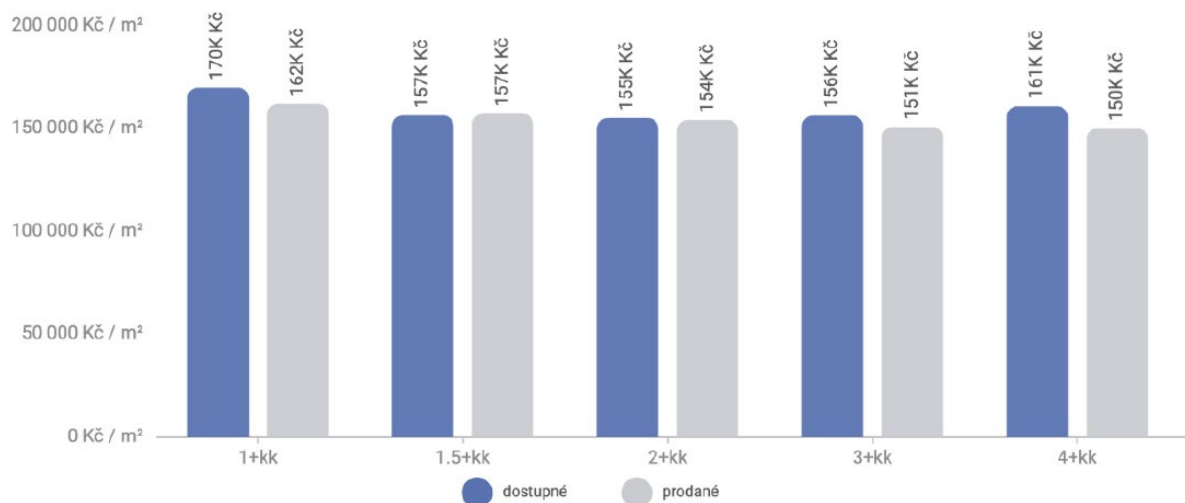
Nabídková cena za m² (dostupné jednotky)



Poznámka: Cena za m² je určena s DPH, a to z podlažní plochy bytu bez exteriéru.¹⁸

¹⁸ Zdroj grafu: Interní analýza společnosti BuiltMind s.r.o. (Praha, rezidenční trh, novostavby) za třetí čtvrtletí roku 2024; zdroj dat: BuiltMind a Deloitte.

Cena jednotek dle dispozice, Praha

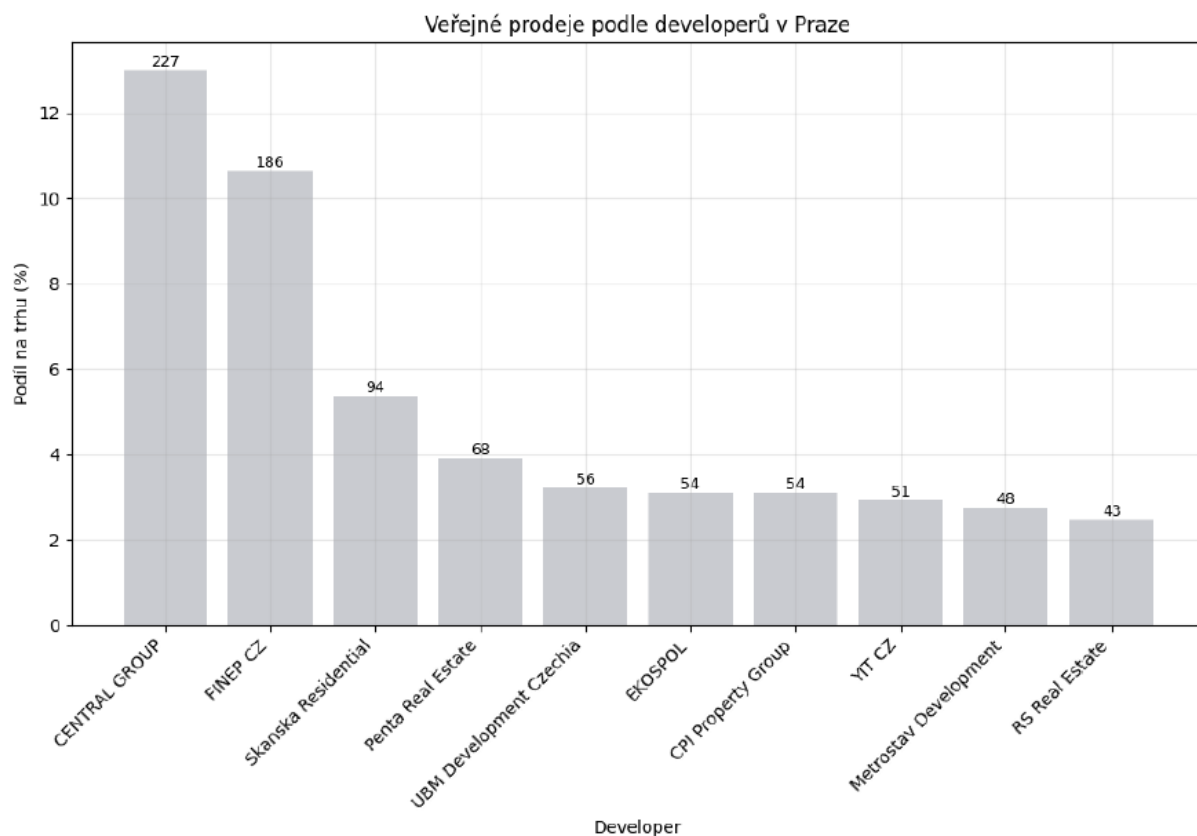


Poznámka: Cena za m² je určena s DPH, a to z podlažní plochy bytu bez exteriéru.¹⁹

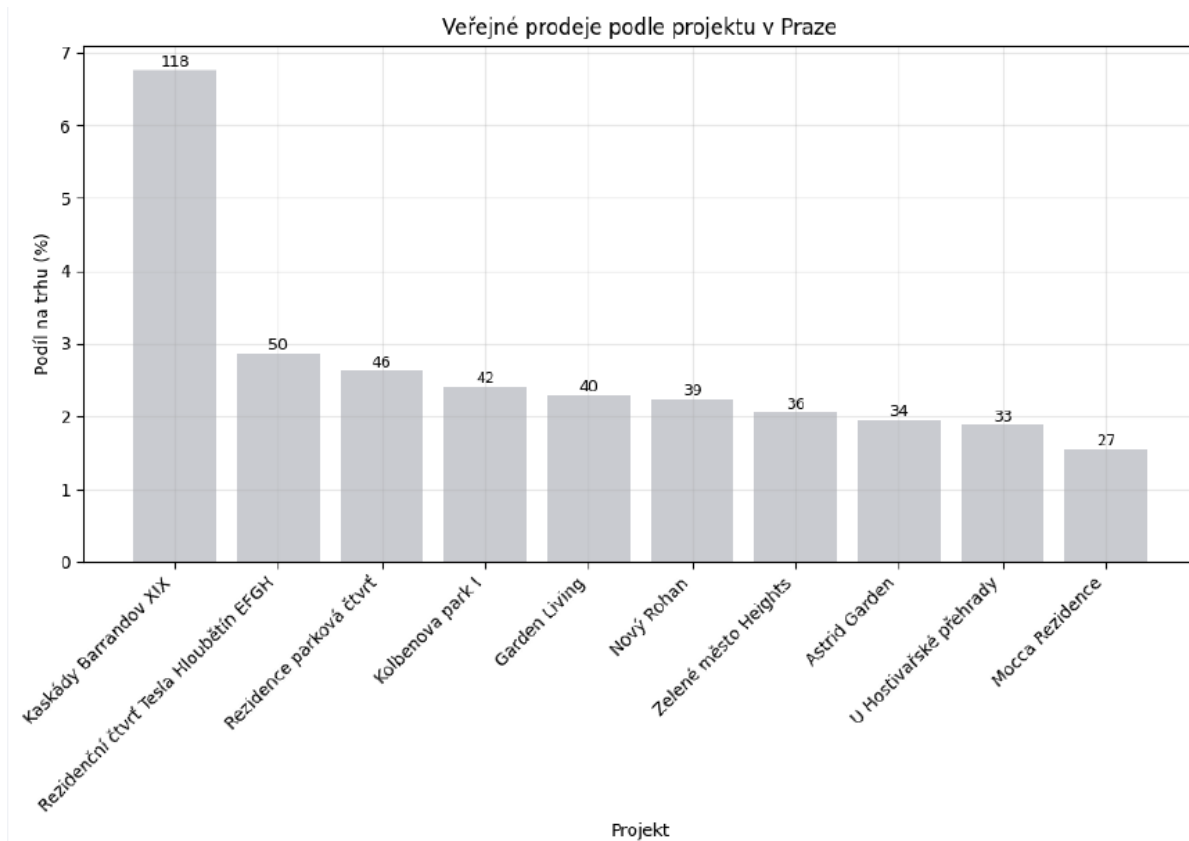
V oblasti prodeje dominovala ve třetím čtvrtletí 2024 společnost CENTRAL GROUP s více než 200 veřejnými prodeji, následovaná společností FINEP, která dosáhla 186 veřejných prodeji. Dále následovaly společnosti Skanska Residential (94 prodeji) a Penta Real Estate (68 prodeji). Nejúspěšnějším projektem byl družstevní projekt Kaskády Barrandov XIX s tržním podílem okolo 7 % a 118 veřejnými prodeji.²⁰

¹⁹ Zdroj grafu: Interní analýza společnosti BuiltMind s.r.o. (Praha, rezidenční trh, novostavby) za třetí čtvrtletí roku 2024; zdroj dat: BuiltMind.

²⁰ Zdroj (včetně grafů): Interní analýza společnosti BuiltMind s.r.o. (Praha, rezidenční trh, novostavby) za třetí čtvrtletí roku 2024; zdroj dat: BuiltMind.



Poznámka: Prodanými jednotkami se rozumějí jednotky stažené z veřejných ceníků nebo označené jako prodané.



Poznámka: Prodanými jednotkami se rozumějí jednotky stažené z veřejných ceníků nebo označené jako prodané.

6.5 Trendy v ekonomické situaci České republiky

Hrubý domácí produkt (HDP) ve 3. čtvrtletí 2024 rostl mezičtvrtletně o 0,3 % a meziročně o 1,3 %. Pokračovalo mezičtvrtletní oživení domácí spotřeby, zatímco zahraniční poptávka stagnovala. Meziroční růst byl zásluhou vyšší spotřeby domácností i vládních institucí a mírně pozitivně působila zahraniční poptávka. Naopak negativní vliv měla tvorba hrubého kapitálu.²¹

Celková zaměstnanost ve 3. čtvrtletí 2024 byla meziročně vyšší o 0,5 % a mezičtvrtletně se nezměnila. Celková míra nezaměstnanosti v září 2024 stále kolísala pod 3 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda ve 2. čtvrtletí 2024 meziročně vzrostla o 6,5 % a dosáhla 45 854 korun. Reálně průměrná mzda vzrostla o 3,9 %. Mezičtvrtletní nominální navýšení průměrné mzdy činilo ve druhém čtvrtletí 2024 1,4 %.²²

Spotřebitelské ceny byly v říjnu 2024 meziročně vyšší o 2,8 %, což bylo o 0,2 procentního bodu více než v září 2024. Zrychlení meziročního přírůstku spotřebitelských cen bylo ovlivněno především navýšením cen bydlení a energií. Ceny elektřiny byly v říjnu 2024 vyšší o 10,5 % (v září 2024 růst o 8,8 %) a ceny zemního plynu klesly o 2,3 % (v září 2024 pokles o 4,2 %). Toto zrychlení růstu, resp. zmírnění poklesu, bylo důsledkem jejich většího meziměsíčního poklesu v říjnu roku 2023. Na meziroční snižování cenové hladiny působily v říjnu nejvíce ceny v oddíle doprava zejména vlivem cen pohonných hmot a olejů, které byly meziročně nižší o 11,4 %.²³

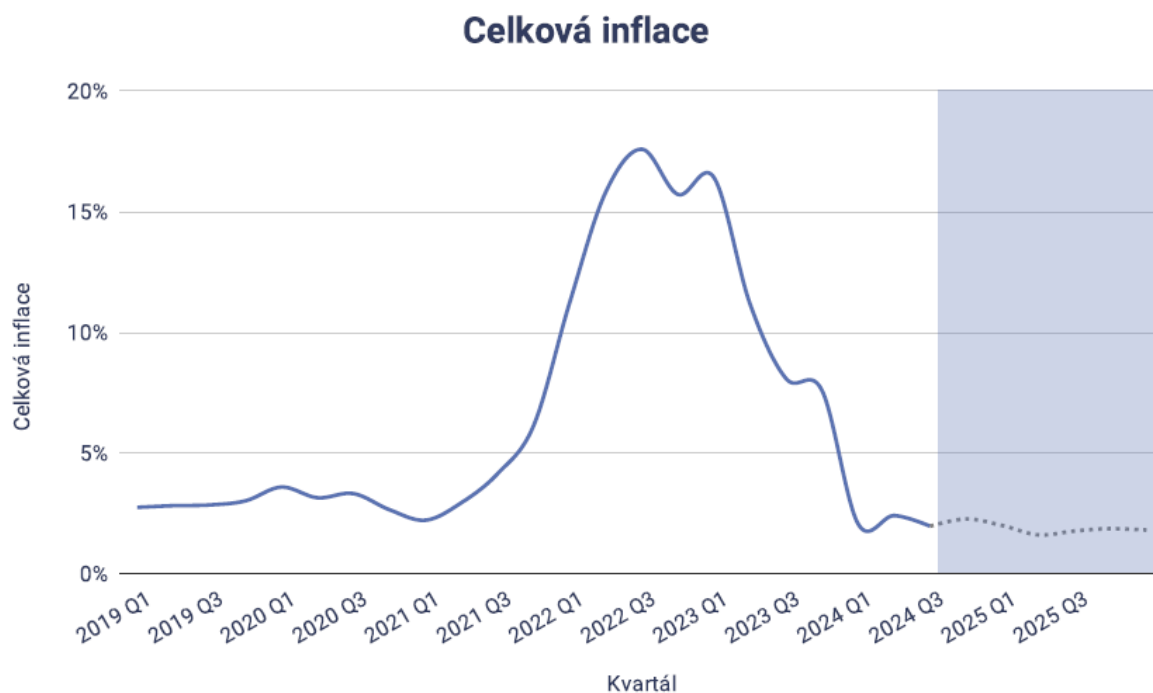
Inflace byla v druhém a třetím čtvrtletí 2024 pod kontrolou, pohybující se v rámci tolerančního pásma 2% cíle ČNB, s predikcí ČNB na úrovni 2 % pro zbytek roku 2024 a rok 2025. HDP České republiky by mělo pokračovat v mírném růstu i v následujících čtvrtletích. Úrokové sazby byly sníženy na úroveň 4,0 % s očekáváním dalšího poklesu v následujících kvartálech, který by měl pokračovat až na úroveň přibližně 3 % na konci roku 2025.²⁴

²¹ Zdroj: Český statistický úřad – Předběžný odhad HDP - 3. čtvrtletí 2024, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-3-ctvrtleti-2024>.

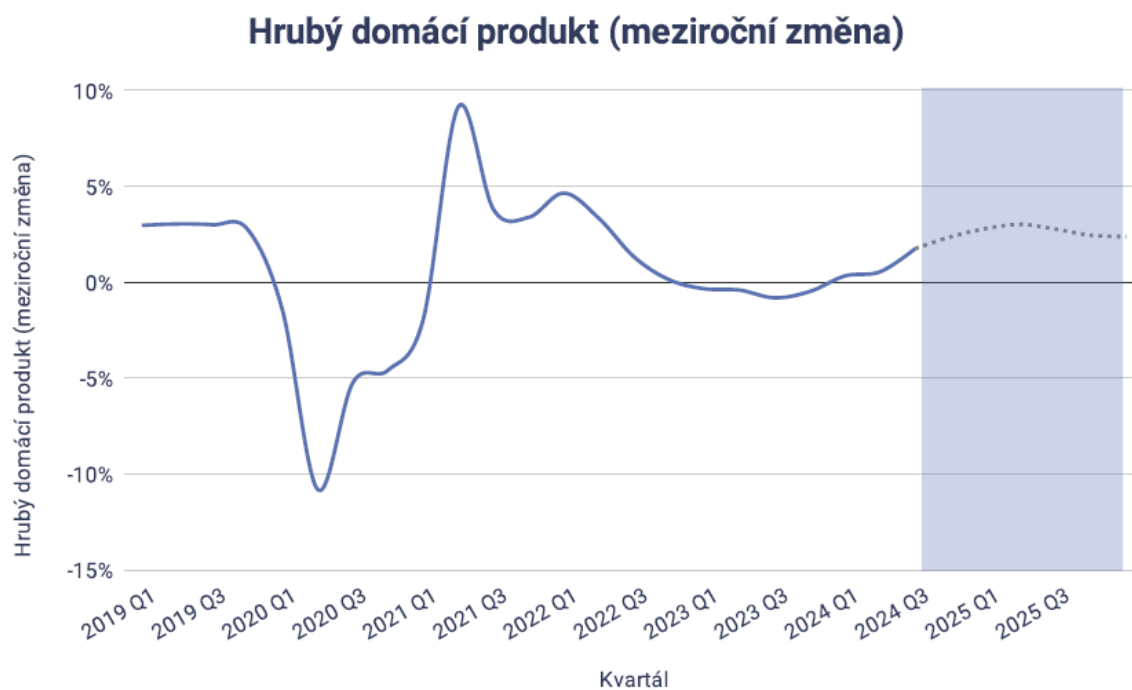
²² Český statistický úřad – Vývoj ekonomiky České republiky, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/docs/107508/02f68365-3d34-aa20-ca91-220e6d215b05/32019324q2a.pdf?version=1.0>.

²³ Zdroj: Český statistický úřad – Indexy spotřebitelských cen - inflace - říjen 2024, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-rijen-2024>.

²⁴ Zdroj (včetně grafů): Interní analýza společnosti BuiltMind s.r.o. (Praha, rezidenční trh, novostavby) za třetí čtvrtletí roku 2024; zdroj dat: ČNB.

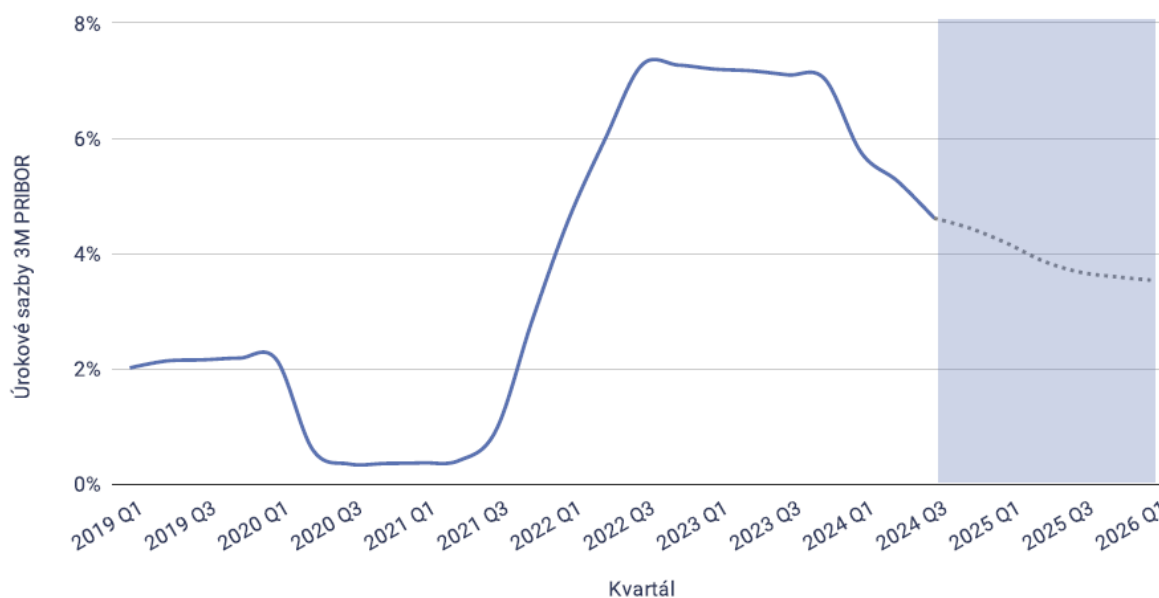


Poznámka: Modrá část grafu zobrazuje predikci ČNB.



Poznámka: Modrá část grafu zobrazuje predikci ČNB.

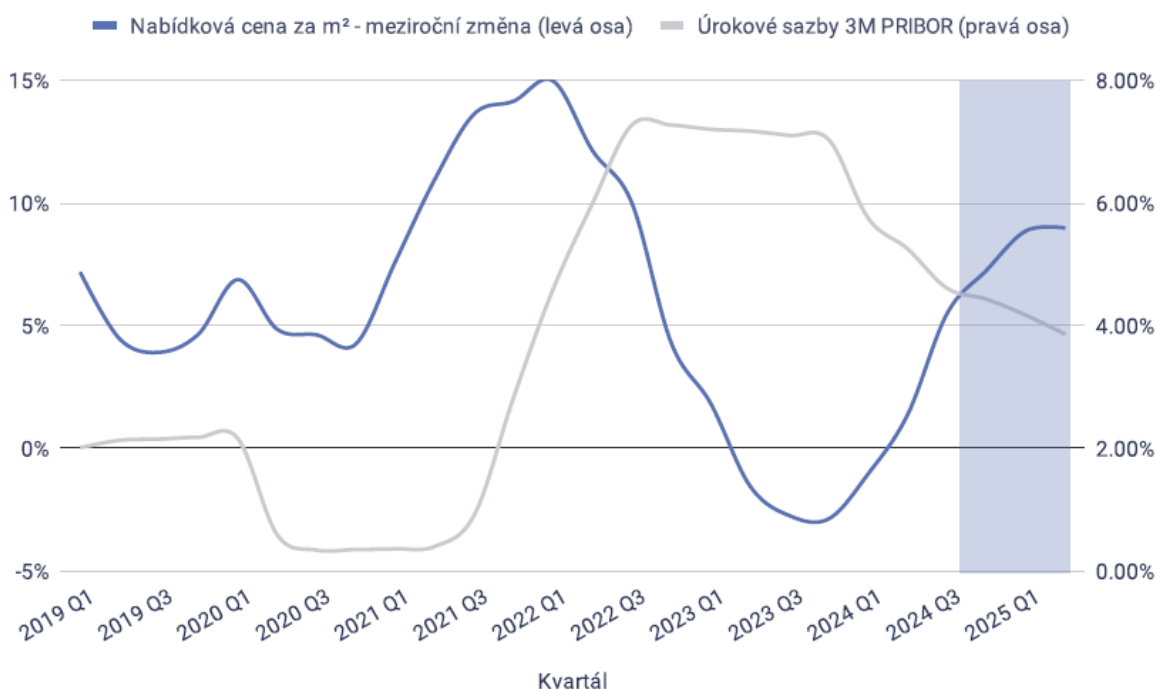
Úrokové sazby 3M PRIBOR



Poznámka: Modrá část grafu zobrazuje predikci ČNB.

Ke zvýšení poptávky po novém bydlení ve 2. čtvrtletí 2024 přispěly také klesající úrokové sazby, které se začaly promítat do postupného nárůstu nabídkových cen. Tento trend se udržel i ve 3. čtvrtletí 2024.²⁵

Cena vs. úrokové sazby



²⁵ Zdroj (včetně grafu): Interní analýza společnosti BuiltMind s.r.o. (Praha, rezidenční trh, novostavby) za druhé a třetí čtvrtletí roku 2024; zdroj dat: BuiltMind, Deloitte a ČNB.

Tabulka níže poskytuje aktuální makroekonomické údaje o české ekonomice:²⁶

Růst HDP (meziročně, 3. čtvrtletí 2024):	1,3 %
Index spotřebitelských cen (říjen 2024)	2,8 %
Hlavní referenční hodnota úrokové sazby (2T Repo sazba) (listopad 2024)	4,0 %
Míra nezaměstnanosti (září 2024)	2,9 %

Tabulka níže poskytuje průměrné roční makroekonomické údaje pro českou ekonomiku:²⁷

	2020	2021	2022	2023	2024(f)
Růst HDP	-5,5 %	3,6 %	2,4 %	-0,4 %	1,1 %
Inflace (průměr)	3,2 %	3,8 %	15,1 %	10,7 %	2,4 %
Míra nezaměstnanosti	2,6 %	2,8 %	2,2 %	2,6 %	2,6 %
Objem mezd a platů	0,4 %	7,2 %	9,1 %	7,7 %	6,2 %

7 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto se rozhodl je do tohoto Základního prospektu nezahrnout.

8 Správní, řídicí a dozorčí orgány

8.1 Jednatelé

Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Jednatelům přísluší obchodní vedení a dohled nad činností Emitenta a všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Jednatelé zejména zajišťují řádné vedení účetnictví, předkládají valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se zakladatelskou listinou také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát. Emitent má dva jednatele, kteří za Emitenta jednají vždy společně. Jednatelé volí a odvolává Mateřská společnost jako jediný společník Emitenta v působnosti valné hromady. Délka funkčního období jednatelů není zakladatelskou listinou omezena.

Jednateli Emitenta k datu tohoto Základního prospektu jsou:

Ing. František Jíša

Jednatel

Den vzniku funkce:

25. července 2024

Další činnosti a angažmá:

Menmar s.r.o. (člen statutárního orgánu)

ZE Nitra s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Ekofarma Neurazy s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Rohan E one offices, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

BB global a.s. (člen statutárního orgánu)

Agro - společnost MORAVA s.r.o. (člen statutárního orgánu)

SALIX MORAVA s.r.o. (člen statutárního orgánu)

EUROFARMS AGRO-B s.r.o. (člen statutárního orgánu)

²⁶ Zdroj: Český statistický úřad, Eurostat, Česká národní banka.

²⁷ Zdroj: Česká národní banka, Český statistický úřad, Eurostat. Výpočty a predikce Ministerstva financí.

J&T REAL ESTATE SMART SOLUTIONS a.s. (člen statutárního orgánu)
 AGROSUMAK s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Agro Odersko, a.s. (člen statutárního orgánu)
 POLINE s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 XT-Card a.s. (člen dozorčí rady)
 RYSTAR, spol. s r.o. (společník, člen statutárního orgánu)
 EnergoGRID s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Žďár Chudenice s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 EUROFARMS JIHLAVA s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 STATEK SOBĚTICE s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 POTATO s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 ROLANA s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 J & T REAL ESTATE CZ, a.s. (člen statutárního orgánu)
 AGROSALES s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 PROSEK COURT s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Farma Neznašovy s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Farma Blovice s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 OPERIO s.r.o. (společník, člen statutárního orgánu)
 Comenius development s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Ekofarma Čachrov s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Baunario s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Rohan E one, s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Rohan E two, s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 JTZE a.s. (člen statutárního orgánu)
 JTZ global a.s. (člen dozorčí rady)
 JTZE Horní Moštěnice s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 JTZE Sobětice s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 J & T REAL ESTATE P9 s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 JTZE Slovensko s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 Radar s.r.o. (člen statutárního orgánu)
 GREEN POINT, spol. s r.o. (člen statutárního orgánu)

Pracovní adresa

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

Dosavadní zkušenosti

František Jíša je absolventem podnikového managementu a financí na Vysoké škole finanční a správní, absolvoval také zahraniční studium na Ekonomické univerzitě ve Vratislavi. Na počátku své kariéry téměř 5 let pracoval v různých pozicích v KPMG. Před nástupem do J&T REAL ESTATE CZ, a.s. působil na pozici finančního ředitele také

v developerské skupině Neocity group.

V současnosti působí jako finanční ředitel a člen představenstva J&T REAL ESTATE CZ, a.s. Na pozici CFO působí i ve společnosti JTZE a.s. kde je členem představenstva.

Plynně ovládá anglický jazyk.

Další skutečnosti

František Jíša nevlastní žádné majetkové účasti (ve společnostech), které by Emitent považoval za významné pro účely Základního prospektu.

Ing. Martin Kodeš

Jednatel

Den vzniku funkce:

25. července 2024

Další činnosti a angažmá:

Karlín development II. s.r.o. (člen statutárního orgánu)
J & T REAL ESTATE CZ, a.s. (člen statutárního orgánu)
Doblecon a.s. (člen statutárního orgánu)
Rustonka West s.r.o. (člen statutárního orgánu)
Apartmány Bouřňák s.r.o. (člen statutárního orgánu)
Rohan engineering, s.r.o. (člen statutárního orgánu)
Rohan Infra ED, s.r.o. (člen statutárního orgánu)
Rohan Infra D, s.r.o. (člen statutárního orgánu)
J&T REAL ESTATE RENTAL s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Pracovní adresa

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

Dosavadní zkušenosti

Martin Kodeš vystudoval ČVUT v Praze, obor pozemní stavitelství, je autorizovaným inženýrem. Před příchodem do J&T, kde působí na různých manažerských pozicích v realitním developmentu přes 20 let, byl jednatelem a ředitelem společnosti Raiffeisen Leasing.

V současnosti působí jako výkonný ředitel a místopředseda představenstva J&T REAL ESTATE CZ, a.s.

Plynně ovládá německý jazyk.

Další skutečnosti

Martin Kodeš nevlastní žádné majetkové účasti (ve společnostech), které by Emitent považoval za významné pro účely Prospektu.

Dozorčí rada

Emitent nezřídil dozorčí radu, protože tak neurčila zakladatelská listina Emitenta ani jiný právní předpis.

8.2 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích. Emitent se při své správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

9 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

Emitent byl založen dne 11. července 2024 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 25. července 2024. Následující tabulka uvádí přehled vybraných finančních údajů z Mezitímní účetní závěrky. Úplná Mezitímní účetní závěrka je do tohoto Základního prospektu začleněna odkazem (viz kapitola III (*Informace zahrnuté odkazem*)).

Mezitímní účetní závěrka byla ověřena Auditorem emitenta. Auditor emitenta vydal k Mezitímní účetní závěrce výrok „bez výhrad“.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit Mezitímní účetní závěrky a zpráva Auditora emitenta je do tohoto Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazena s jeho souhlasem.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI k 30. září 2024 dle IFRS (v tis. Kč)

	30.09.2024	25.07.2024
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté úvěry	109.174	0
Dlouhodobá aktiva celkem	109.174	0
Krátkodobá aktiva		
Peněžní prostředky	1.368	2.000
Krátkodobá aktiva celkem	1.368	2.000
Aktiva celkem	110.542	2.000
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	2.000	2.000
Výsledek hospodaření běžného roku	-619	0
Vlastní kapitál celkem	1.381	2.000
Krátkodobé závazky		
Bankovní úvěr	109.161	0

Vlastní kapitál a závazky celkem	110.542	2.000
---	----------------	--------------

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU dle IFRS		
za období od 25. července 2024 do 30. září 2024 (v tis. Kč)		
	období od 25.07.2024 do 30.09.2024	
Úrokové výnosy		332
Úrokové náklady		-319
Čistý úrokový výnos		13
Náklady na služby		-30
Ostatní provozní náklady		-2
Ostatní finanční náklady		-600
Zisk před zdaněním		-619
Zisk za účetní období		-619
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		-619

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU			
za období od 25. července 2024 do 30. září 2024 (v tis. Kč)			
	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 25.7.2024	2.000	0	2.000
Úplný výsledek za účetní období	-619	-619	-619
Konečný zůstatek k 30.9.2024	2.000	-619	1.381

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ dle IFRS	
za období od 25. července 2024 do 30. září 2024 (v tis. Kč)	
	období od 25.07.2024 do 30.09.2024
Počáteční stav finančních prostředků	2.000
Provozní činnost	
Zisk za účetní období	-619
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-13
Čisté peněžní prostředky použité v provozní činnosti	-632
Investiční činnost	
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-108.842
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-108.842
Financování	
Příjmy z bankovních úvěrů	108.842
Čistý peněžní tok plynoucí z financování	108.842
Čistá změna peněžních prostředků	-632
Konečný stav peněžních prostředků	1.368
Počáteční stav finančních prostředků	2.000

10 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není ani nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

Emitent si není vědom žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Skupiny JTRE a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

11 Významná změna finanční pozice

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta nebo Skupiny JTRE, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta nebo Skupiny JTRE.

12 Významné smlouvy

Dle vědomí Emitenta neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny JTRE, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči vlastníkům Dluhopisů, s výjimkou následujících smluv:

- (a) smlouva o úvěru uzavřená mezi Projektovou společností, jako úvěrovaným, a společností MONETA Money Bank, a.s., jako úvěrujícím, ze dne 30.10.2023, na jejímž základě bylo poskytnuto Seniorní bankovní financování (**Moneta Úvěr**);
- (b) Reverzní úvěr JTRE;
- (c) Překlenovací úvěr JTB; a
- (d) Rámcová smlouva o úvěru (Moneta Úvěr, Reverzní úvěr JTRE, Překlenovací úvěr JTB a Rámcová smlouva o úvěru společně dále také jako **Úvěrové financování**).

Tabulka níže popisuje základní parametry Úvěrového financování:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 31. říjnu 2024 (v tis. CZK)
Projektová společnost	MONETA Money bank, a.s.	30.11.2026	Financování potřeb Projektové společnosti související s jejím podnikáním	1M PRIBOR + 4 % p.a.	792.180
Mateřská společnost	Projektová společnost	31.12.2028	Financování výstavby Projektu Nový Rohan I splácením úroku a jistiny	6 % p.a.	207.471
Emitent	J&T BANKA	30.06.2025	Překlenovací úvěr k zajištění dočasného financování projektu Nový Rohan I do doby použití výtěžku z emisí Dluhopisů	1R PRIBOR + 5,20 %	169.738

Projektová společnost	Emitent	30.06.2029	Financování potřeb Projektové společnosti související s výstavbou Projektu Nový Rohan I	1R PRIBOR + 5,55 %	169.769
-----------------------	---------	------------	---	--------------------	---------

Emitent prohlašuje, že od 31. října 2024 (tedy od data kterému jsou v tabulce výše uvedeny zůstatky Úvěrového financování, do data tohoto Základního prospektu, nenastaly žádné podstatné změny.

Emitent, jako úvěrující, se na základě Rámcové smlouvy o úvěru zavázal, že umožní Projektové společnosti, jako úvěrovanému, v souvislosti s příslušnou emisí Dluhopisů podle tohoto Programu čerpat část nebo celý výtěžek z dané Emise formou dílčích úvěrů až do výše úvěrového limitu 2.500.000.000 Kč, přičemž Projektová společnost bude mít vůči Emitentovi závazek takto poskytnuté finanční prostředky splatit a zaplatit úrok z poskytnuté částky, tak aby byl Emitent schopný dostát svým závazkům z Dluhopisů a řádně a včas splatit pohledávky věřitelů z Dluhopisů.

13 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy a auditorského výroku k ní a Oceňovací zprávy k Projektu Nový Rohan I od společnosti CBRE s.r.o. jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta uvedených v kapitole III (*Informace zahrnuté odkazem*). Informace začleněné odkazem budou k dispozici po dobu 10 let ode dne schválení tohoto Základního prospektu.

Notářský zápis o založení Emitenta (NZ 907/2024), kopie Zajišťovací dokumentace a Smlouvy s Agentem pro zajištění jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz v sekci *Dluhopisy* a budou zde k dispozici nejméně po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

VIII. ZAJIŠTĚNÍ

Dluhy Emitenta budou v souladu se Společnými emisními podmínkami zajištěny Zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, a to zástavním právem prvního pořadí k Předmětům zajištění, které jsou blíže popsány níže v této kapitole.

1. Podíl v Emitentovi

1.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění je podíl v Emitentovi představující 100 % základního kapitálu Emitenta, který je blíže popsán v kapitole VII (*Informace o Emitentovi*), bodě 3.3 (Základní kapitál Emitenta) tohoto Základního prospektu (**Podíl v emitentovi**).

1.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Mateřská společnost, která je blíže popsána v kapitole VII (*Informace o Emitentovi*), bodě 5 (Organizační struktura Emitenta a Skupiny) tohoto Základního prospektu.

1.3 Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Emitenta jsou podrobněji popsány v kapitole v kapitole VII (*Informace o Emitentovi*), bodě 9 (Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta) tohoto Základního prospektu.

1.4 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise první Emise dojde ke vzniku zástavního práva k Podílu v emitentovi jako zástavní právo první v pořadí na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi, která bude uzavřena mezi Mateřskou společností jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi**). Zástavní právo k Podílu v Emitentovi bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

1.5 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Podílu v Emitentovi budou zajištěny (i) veškeré peněžité dluhy Emitenta a jakýchkoli dalších osob, které na základě Zajišťovací dokumentace poskytují Zajištění (společně s Emitentem **Povinné osoby**), vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy a Společnými emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací a Smlouvou s agentem pro zajištění (společně **Dokumenty emise**) a které budou existovat ke dni uzavření příslušné Zajišťovací dokumentace a (ii) veškeré peněžité dluhy jakékoli Povinné osoby do celkové výše 3.750.000.000 Kč vůči Zástavnímu věřiteli a každému vlastníkovu Dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy a Dokumenty emise v budoucnu kdykoli do 31. prosince 2040 (včetně tohoto data) (pro účely této kapitoly společně **Zajištěné dluhy**), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi.

1.6 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Podílu v Emitentovi bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Zástavní právo k Podílu v Emitentovi vznikne nejpozději k Datu emise první Emise zápisem do obchodního rejstříku. Poskytovatel zajištění bude na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi povinen na své náklady, co nejdříve to bude možné, nejpozději však do dvou

Pracovních dnů po dni uzavření této smlouvy, podat nebo zajistit, že Emitent podá, návrh na zápis zástavního práva k Podílu v emitentovi do obchodního rejstříku u příslušného soudu.

Poté, co se toto Zajištění stane vykonatelným, Agent pro zajištění může (po splnění dalších podmínek stanovených ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi) uspokojit své pohledávky z výtěžku zpeněžení Podílu v emitentovi v exekučním nebo vykonávacím řízení nebo veřejné dražbě, jeho přímým prodejem, nabytím Podílu v Emitentovi Agentem pro zajištění podle § 1326 Občanského zákoníku, propadnutím Předmětu zajištění Agentovi pro zajištění nebo jakýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který v době výkonu takového práva umožňují platné právní předpisy.

Zajištění zástavním právem k Podílu v Emitentovi zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) Dluhopisový program byl ukončen a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi, včetně zástavního práva k Podílu v Emitentovi a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi se budou řídit českým právem.

2. Nemovitosti

2.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění jsou následující pozemky ve vlastnictví Projektové společnosti:

- (a) parc. č. 767/249;
- (b) parc. č. 767/313;
- (c) parc. č. 767/382;
- (d) parc. č. 767/383;
- (e) parc. č. 767/384;

nacházející se v katastrálním území Karlín, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 5679; a

- (a) parc. č. 4001/13;
- (b) parc. č. 4001/18;
- (c) parc. č. 4001/19;

nacházející se v katastrálním území Libeň, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 18284

(společně **Nemovitosti**).

2.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Projektová společnost.

2.3 Vznik zajištění

Bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 Pracovních dnů od Data emise první Emise vznikne zástavní právo k Nemovitostem jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy či smluv o zřízení zástavního práva k Nemovitostem, která či které budou uzavřeny mezi Projektovou společností jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Nemovitostem**). Zástavní právo k Nemovitostem bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

2.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Nemovitostem budou zajištěny Zajištěné dluhy, jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Nemovitostem.

2.5 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Nemovitostem bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Zástavní právo k Nemovitostem vznikne nejpozději do 30 Pracovních dnů od Data emise první Emise zápisem do katastru nemovitostí. Poskytovatel zajištění bude na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k Nemovitostem povinen na své náklady, co nejdříve to bude možné, nejpozději však do dvou Pracovních dnů po dni uzavření příslušné zástavní smlouvy, podat návrh na vklad zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí u příslušného Katastrálního úřadu.

Poté, co se toto Zajištění stane vykonatelným, Agent pro zajištění může (po splnění dalších podmínek stanovených ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Nemovitostem) uspokojit své pohledávky z výtěžku zpeněžení Nemovitostí v exekucním nebo vykonávacím řízení nebo veřejné dražbě, jejich přímým prodejem, propadnutím Nemovitostí Agentovi pro zajištění nebo jakýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který v době výkonu takového práva umožňují platné právní předpisy.

Zajištění zástavním právem k Nemovitostem zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) Dluhopisový program byl ukončen a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Nemovitostem, včetně zástavního práva k Nemovitostem a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Nemovitostem se budou řídit českým právem.

3. Vnitroskupinové pohledávky

3.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky z Rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Emitentem, jako úvěrujícím, a Projektovou společností, jako úvěrovanou, ze dne 12. září 2024, na základě které bude Emitent moci půjčovat peněžní prostředky z Emisí dluhopisů Projektové společnosti (**Vnitroskupinové pohledávky**).

3.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent.

3.3 Vznik zajištění

Nejpozději do 10 Pracovních dnů od Data emise první Emise vznikne zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám jako zástavní právo první v pořadí na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám**). Zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí a vznikne účinností Smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám.

3.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Vnitroskupinovým pohledávkám budou zajištěny Zajištěné dluhy, jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám.

3.5 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Poté, co se toto Zajištění stane vykonatelným, Agent pro zajištění může (po splnění dalších podmínek stanovených ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám) uspokojit své pohledávky z výtěžku zpeněžení Vnitroskupinových pohledávek v exekucním nebo vykonávacím řízení nebo ve veřejné dražbě, jejich přímým prodejem, právem přijímat a vymáhat úhrady jakékoli splatné částky vztahující se k Vnitroskupinovým pohledávkám, postoupením Vnitroskupinových pohledávek na Agentu pro zajištění nebo jakýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který v době výkonu takového práva umožňují platné právní předpisy.

Zajištění zástavním právem k Vnitroskupinovým pohledávkám zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) Dluhopisový program byl ukončen a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám, včetně zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám se budou řídit českým právem.

4. Pohledávky z projektového účtu

4.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze smlouvy o vedení níže specifikovaného projektového bankovního účtu Projektové společnosti u J&T BANKY (**Pohledávky z projektového účtu**).

Smlouva o vedení projektového účtu	Banka	Číslo projektového účtu	Měna
1000277503/CZ/BI/001	J&T BANKA, a.s.	2700862620/5800	CZK

4.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Projektová společnost.

4.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo k Pohledávkám z projektového účtu na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu, která bude uzavřena mezi Projektovou společností jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu**). Zástavní právo k Pohledávkám z projektového účtu bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí

4.4 Povaha Zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z projektového účtu budou zajištěny Zajištěné dluhy, jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu.

4.5 Rozsah Zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z projektového účtu bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Poté, co se toto Zajištění stane vykonatelným, Agent pro zajištění může (po splnění dalších podmínek stanovených ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu) uspokojit své pohledávky postupem podle § 1339 Občanského zákoníku, jednostranným započtením nebo jakýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který v době výkonu takového práva umožňují platné právní předpisy.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z projektového účtu zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) Dluhopisový program byl ukončen a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu, včetně zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z projektového účtu se budou řídit českým právem

5. Pohledávky z operačního účtu

5.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze smlouvy vedení níže specifikovaného běžného bankovního účtu Projektové společnosti vedeného u J&T BANKY (**Operační účet** a s tímto Operačním účtem související pohledávky jako **Pohledávky z operačního účtu**):

Smlouva o vedení Operačního účtu	Banka	Číslo Operačního účtu	Měna
1000277503/CZ/BI/001	J&T BANKA, a.s.	2700914398/5800	CZK

5.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Projektová společnost.

5.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise první Emise dojde k zastavení práva k Pohledávkám z operačního účtu na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu, která bude uzavřena mezi Projektovou společností jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem

(**Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu**). Zástavní právo k Pohledávkám z operačního účtu bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

5.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z operačního účtu budou zajištěny Zajištěné dluhy, jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu.

5.5 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z operačního účtu bude zřízeno ve prospěch Agenta pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Poté, co se toto Zajištění stane vykonatelným, Agent pro zajištění může (po splnění dalších podmínek stanovených ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu) uspokojit své pohledávky postupem podle § 1339 Občanského zákoníku, jednostranným započtením nebo] jakýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který v době výkonu takového práva umožňují platné právní předpisy.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z operačního účtu zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) Dluhopisový program byl ukončen a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu, včetně zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z operačního účtu se budou řídit českým právem.

6. Pohledávky z finančního účtu

6.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze smlouvy vedení níže specifikovaného běžného bankovního účtu Projektové společnosti vedeného u J&T BANKY (**Finanční účet** a s tímto Finančním účtem související pohledávky jako **Pohledávky z finančního účtu**):

Smlouva o vedení Finančního účtu	Banka	Číslo Finančního účtu	Měna
1000277503/CZ/BI/001	J&T BANKA, a.s.	0002437337/5800	CZK

6.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Projektová společnost.

6.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise první Emise dojde k zastavení práva k Pohledávkám z finančního účtu na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu, která bude uzavřena mezi Projektovou společností jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu**). Zástavní právo k Pohledávkám z finančního účtu bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

6.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z finančního účtu budou zajištěny Zajištěné dluhy, jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu.

6.5 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z finančního účtu bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Poté, co se toto Zajištění stane vykonatelným, Agent pro zajištění může (po splnění dalších podmínek stanovených ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu) uspokojit své pohledávky postupem podle § 1339 Občanského zákoníku, jednostranným započtením nebo jakýmkoli jiným způsobem výkonu zástavního práva, který v době výkonu takového práva umožňují platné právní předpisy.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z finančního účtu zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) Dluhopisový program byl ukončen a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu, včetně zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z finančního účtu se budou řídit českým právem.

Další zajištění, které může být zřízeno v budoucnu

Dojde-li k poskytnutí peněžních prostředků z Projektového účtu nebo Finančního účtu na obecné korporátní potřeby spočívající zejména ve zhodnocování takových peněžních prostředků v souladu s článkem 4.9 nebo 4.11 Společných emisních podmínek, budou jakékoliv pohledávky s tímto spojené zajištěny zástavním právem prvního pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění.

Dojde-li k uzavření Smlouvy o distribučním úvěru v souladu s článkem 4.6.2 Společných emisních podmínek, budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů dále zajištěny v souladu s Emisními podmínkami zástavním právem prvního pořadí k Pohledávkám z distribučního úvěru (jak je tento pojem definován v článku 4.6.2 Společných emisních podmínek).

IX. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

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 inkasování 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 zdaňovaný 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, v platném znění (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, v platném znění (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního 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 Dluhopisů, 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 této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však nejednoznačná a k jejímu výkladu či aplikaci dosud nezažaly žádný oficiální postoj ani daňová správa, ani správní soudy. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tak v současné době spojen s potenciálními výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k Dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je jejich Skutečným vlastníkem (jak je tento pojem definován níže), tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

Daňový rezident ČR znamená poplatníka 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 poplatníka 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.

Diskont znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

Diskontovaný dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Plátce daně znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen, pod vlastní majetkovou odpovědností, z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

Právnícká osoba znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti dluhopisu.

Skutečný vlastník znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD Modelové smlouvy o zamezení dvojího zdanění příjmů a majetku), 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, v platném znění.

Srážková daň znamená daň vybíranou srážkou u zdroje podle zvláštní sazby daně 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 dluhopisu za určitých okolností) při výplatě zdanitelného příjmu, který nepodléhá Srážkové dani, a který plyne poplatníkovi, který není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor (EHP).

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) 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.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši

15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, tj. v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl.

(b) *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(a) *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, která se započte na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrná mzdy, tj. v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. U fyzické osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

(b) *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, která se započte 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 podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou Právnícká osoba tento Dluhopis nabyla. U Právnícké osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že Právnícká osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato Právnícká osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) *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:

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo

- 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 uskutečeného v době do 3 let od nabytí) (**3R Osvobození**).

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 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají obecně 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.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 budou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

(b) *Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stále provozovně v ČR tohoto nerezidenta (jakožto prodávajícího), nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stále provozovny v ČR.

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

(a) *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:

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo

- 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) (tj. uplatní se 3R Osvobození).

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 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou obecně 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 Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1% z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost prodávající fyzické osoby vykázanou v daňovém přiznání.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 budou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

(b) *Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě 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 Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1% z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnícká osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo

- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost prodávající Právnické osoby vykázanou v daňovém přiznání.

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, nedrží 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 předmětného příjmu skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě (včetně pro účely uplatňované smlouvy) a zpravidla také prohlášením tohoto příjemce, že je Skutečným vlastníkem příslušných příjmů.

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.

X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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.

Podle Společných emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících ze Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu, Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

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. prosince 2012 o 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 za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Podle nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. 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.

Jakákoli 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 a 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, 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 uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků 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, neznamena 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, 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, (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo (vi) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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.

XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, IČO: 247 66 259, 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 k Datu emise nebo okolo Data emise každé Emise dluhopisů smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o upsání**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. obstaráním přijetí každé emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta (případně upsány nebo koupeny přímo investorem prostřednictvím Manažera) a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci každé Emise.

Dluhopisy budou Emitentem prostřednictvím Manažera nabízeny v rámci veřejné nabídky koncovým investorům. 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 „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 příslušné Emise předpokládá, upsat a koupit. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s žádnou emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2 Umístění a nabídka Dluhopisů

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 uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem poběží v období stanoveném v příslušných Konečných podmínkách.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři investují 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 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 Centrálním depozitářem 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.

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy v rámci veřejné nabídky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu. 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 emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být 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*. Nestanovili příslušné Konečné podmínky jinak, 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.

K Datu emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v rámci případného navýšení v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách a bude hrazena Emitentem.

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). Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající Emisnímu kurzu Dluhopisů stanovenému dle následujícího odstavce.

Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise příslušné Emise dluhopisů bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude uvedena v příslušných Konečných podmínkách.

Kupní cena za Dluhopisy vydané (v tranších) po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. Po Datu emise bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování vždy určen Manažerem na základě aktuálních

tržních podmínek. K částce Emisního kurzu, respektive kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos (bude-li to relevantní). Manažer na internetových stránkách www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka Rohan financing s.r.o., zveřejňuje aktuální výši Emisního kurzu. Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz v sekci *Dluhopisy*.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz v sekci *Dluhopisy* a na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto, nebo bezprostředně po upsání všech Dluhopisů tvořících danou Emisi.

3 MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Cílový trh je stanoven na způsobilé protistrany, profesionální klienty a neprofesionální klienty.

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 podléhající 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.

4 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 nejpozději k datu uvedenému v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč v případě Dluhopisů denominovaných v Kč a v EUR v případě dluhopisů denominovaných v EUR. 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. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Nestanoví-li příslušné Konečné podmínky jinak, nepřijala žádná osoba 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, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

Identifikace regulovaného trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranného obchodního systému, na kterém jsou již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy, bude uvedena v příslušných Konečných podmínkách.

5 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Základním 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 Základní 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 Základního prospektu.

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 internetových stránkách Emitenta www.novyrohan.cz v sekci *Dluhopisy*.

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 Základní 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 Základní 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 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 (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které 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 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména 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 nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

6 Udělení souhlasu s použitím Základního prospektu

Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 26. listopadu 2024 do 25. listopadu 2025 (včetně) a výhradně v České republice.

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

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta. www.novyrohan.cz.

Délka nabídkového období bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách.

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

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 Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.

XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

2. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 25. listopadu 2024, č.j. 2024/130728/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00245/CNB/653, které nabylo právní moci dne 26. listopadu 2024. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

3. Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Základním prospektu či inkorporované do tohoto Základního prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent při přípravě tohoto Základního prospektu vycházel ze zdrojů následující třetích osob: Auditor Emitenta, ČNB, Český statistický úřad, České bankovní asociace, Ministerstva financí České republiky, Flatzone, BuiltMind, Central Group, Skanska Reality, Trigema, Deloitte, přičemž jednotlivé zdroje jsou vždy uvedeny v příslušné poznámce pod čarou či v kapitole III (*Informace zahrnuté odkazem*) výše.

Zprávy o ocenění Projektu Nový Rohan I vypracovala společnost CBRE s.r.o., se sídlem na adrese náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 257 59 604. Společnost CBRE s.r.o. je živnostensky oprávněna k oceňování majetku pro věci nemovité a projekty Skupiny byly oceněny znalci, kteří byli pro účely ocenění certifikováni v souladu se standarty Royal Institution of Chartered Surveyors, jakož i v souladu s právními předpisy, jak je deklarováno ve zprávách o ocenění.

Podle nejlepšího vědomí Emitenta nemá společnost CBRE s.r.o. žádný podstatný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení vzal Emitent v úvahu bez omezení následující podstatné skutečnosti týkající se jeho vztahu se společností CBRE s.r.o.: (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů ve společnostech, které tvoří s Emitentem Skupinu, nebo opcí na nabytí nebo upsání takových akcií nebo podílů; (ii) zaměstnání u Emitenta nebo plnění od Emitenta; (iii) členství v orgánech Emitenta; (iv) vztah s Manažerem; nebo (v) obchodování Dluhopisů na regulovaném trhu BCPP.

4. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 21. listopadu 2024.

5. Seznam použitých definic, pojmů a zkratek

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Základního prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole VI (*Společné emisní podmínky Dluhopisů*) nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu. Veškeré definice použité v tomto Základním prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XIII (*Index*) definic uvedeného na straně 136 a násl. tohoto Základního prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci tohoto Základního prospektu.

XIII. INDEX

3R Osvobození.....	124	Insolvenční zákon	23, 70
Administrátor	31	Instrukce	56
Agent pro výpočty.....	32	Internetové stránky emitenta.....	31, 75
Agent pro zajištění	32	J&T BANKA	71
Akcelerace.....	39	J&T BANKA	1
Aranžér.....	129	JTPE.....	71
Auditor emitenta	85	Kč.....	71
BCPP.....	2, 69	Konec účetního dne	71
Bytová jednotka	43	Konečné podmínky.....	1, 31, 75
Částka k úhradě.....	69	Konvence pracovního dne	55
Centrální depozitář.....	69	Konvence pro výpočet úroku.....	71
cizí rozhodnutí	128	Kotační agent	32
Člen skupiny	73	Kvalifikovaná většina	71
ČNB	1, 69	Leasing.....	47
CZK	71	Lhůta pro upisování	33
Další zajištění.....	47	Lhůta pro žádost	66
Datum emise	69	Manažer	1, 71, 76
Dceřiná společnost.....	69	Marže	71
Den konečné splatnosti dluhopisů.....	69	Mateřská společnost.....	71, 93
Den odkupu.....	54	Mezitímní účetní závěrka.....	85
Den předčasné splatnosti.....	10, 39, 53, 60, 66	MiFID II.....	131
Den předčasné splatnosti dluhopisů.....	69	Moneta Úvěr	111
Den splatnosti dluhopisů.....	69	Náprava.....	43
Den stanovení referenční sazby	69	Nařízení 1215/2012	127
Den výplaty.....	55, 69	Nařízení o indexech	27
Den výplaty úroků.....	69	Nařízení o prospektu.....	1, 31, 75
Diskontní sazba.....	69	Nemovitosti.....	48, 114
Diskontovaná hodnota	70	Notářský řád.....	67
Dispozice	43	Nově zastavené nemovitosti	43
Distribuce.....	44	Nový agent pro zajištění	37
Distribuční úvěr	44	Nový stavební zákon.....	21
Dluhopisový program	1, 31, 76	Občanský zákoník.....	71, 86
Dluhopisy	1, 31, 75	Objednávka	129
Dodatečná lhůta pro upisování.....	33	Ocenění	48
Dokumenty emise	113	Odhadce	49
Doplňěk dluhopisového programu.....	1, 31, 77	Odkupní cena	71
EHP.....	121	Operační účet.....	36, 117
Emise	1, 31	Oprávněné osoby	56
Emise dluhopisů.....	1, 31	Osoba oprávněná k účasti na schůzi	64, 71
Emisní podmínky	31	Osoba vedoucí samostatnou evidenci.....	72
Emitent.....	1, 31, 75	Oznámení o odkupu.....	54
EU	121	Oznámení o předčasném splacení.....	53, 58
EUR	70	Podíl v emitentovi.....	35, 113
EURIBOR.....	70	Podřízený dluh	72
euro	70	Pohledávky z finančního účtu.....	36, 118
Euro.....	70	Pohledávky z operačního účtu	36, 117
Finanční účet.....	36, 118	Pohledávky z projektového účtu.....	36, 116
GDV	49	Pohledávky ze smlouvy o distribučním úvěru	44
HDP	15	Pokyn schůze	38
Hedging.....	42	Povinné osoby.....	113
Hodnota.....	47	Pracovní den	72
IFRS	5, 47	Předmět zajištění.....	36
Insolvenční návrh.....	59		

Překlenovací úvěr JTB	92	Smlouva o zřízení zástavního práva	
Přeměna	44	k Vnitroskupinovým pohledávkám.....	116
PRIBOR	72	Smlouva s administrátorem	31
Příkazní smlouva.....	129	Smlouva s agentem pro zajištění	32
Přílohy k instrukci.....	57	Společné emisní podmínky	2, 31, 76
Případ porušení	58, 73	Sponzor	73
Program.....	1	TARGET2.....	73
Projekt.....	72	Tržní úroková sazba.....	26
<i>Projekt Nový Rohan</i>	12, 89	Ukazatel LTV	49
<i>Projekt Nový Rohan I</i>	12, 90	Ukončení činnosti agenta pro zajištění	63
Projektová společnost	73, 87	Ultimátní ovládající osoba	73
Projektový účet	49	Ultimátní vlastník	54
Prováděcí nařízení komise	1	Určená provozovna.....	61, 73
Rámcová smlouva o úvěru.....	92	Úvěrové financování.....	111
Referenční sazba	73	Velká Británie	133
Regulovaný trh BCPP.....	31	Vlastník dluhopisů	33
Reverzní úvěr JTRE.....	92	Vnitroskupinové pohledávky.....	35, 115
RICS.....	48	Vnitroskupinový úvěr	35
Rozhodnutí o výkonu.....	39	Výnosové období	73
Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi		Výpis z evidence emise.....	73
.....	67	Žadatel	58, 66
Rozhodný den pro účast na schůzi.....	64	Zadluženost.....	49
Rozhodný den pro výplatu	55	Žádost	66
Samostatná evidence	73	Zajištěné dluhy.....	113
Schůze.....	62	Zajištění	1, 36, 74
Seniorní bankovní financování	13	Zajišťovací dokumentace.....	36
Skupina	73, 87	Základní prospekt	1, 73, 75
Skupina JTRE	87	Zákon o bankách.....	73
Smlouva o distribučním úvěru	44	Zákon o cenných papírech USA	4
Smlouva o upsání.....	129	Zákon o dluhopisech.....	1, 31, 74
Smlouva o zřízení zástavního práva		Zákon o obchodních korporacích	74, 86
k Nemovitostem	115	Zákon o podnikání na kapitálovém trhu	74
Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v		Zdroj referenční sazby	74
Emitentovi.....	113	ZESM.....	93
Smlouva o zřízení zástavního práva k		Živnostenský zákon	86
Pohledávkám z finančního účtu	118	Změna emisních podmínek	63
Smlouva o zřízení zástavního práva k		Změna ovládání	54
Pohledávkám z operačního účtu	118	Změna zásadní povahy.....	63
Smlouva o zřízení zástavního práva		ZMPS	128
k Pohledávkám z projektového účtu	117	ZPKT	74
		Zvolený auditor.....	50

ADRESY

EMITENT

Rohan financing s.r.o.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

MANAŽER A ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP, organizační složka
Karolinská 707/7
186 00 Praha 8
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

Forvis Mazars Audit s.r.o.
Pod dráhou 1637/4
170 00 Praha 7 - Holešovice
Česká republika