

ČSNF SICAV, A.S.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů
1.000.000.000 Kč s celkovou dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu společnosti ČSNF SICAV, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06561705, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22940 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let. Dluhopisový program je druhým dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2023.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“) a Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“), č. j. 2023/025373/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2023/00009/CNB/572 ze dne 3. 3. 2023, které nabylo právní moci dne 4. 3. 2023. Základní prospekt má platnost do 4. 3. 2024 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu platnosti Základního prospektu.

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

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), přičemž v Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoli Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání, nebo budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument, který bude představovat konečné podmínky nabídky Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení o prospektu. Konečné podmínky budou obsahovat Doplněk dluhopisového programu a dále též doplňující informace, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Doplňující informace**“).

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději poslední den platnosti předchozího prospektu.

Konečné podmínky budou Emitentem uveřejněny na webových stránkách www.csnf.cz v sekci „Ke stažení“.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, připraví Emitent Konečné podmínky tak, že rozšíří Doplněk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Doplňující informace tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise.

Dojde-li po schválení tohoto Základního prospektu a před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k významným novým skutečnostem, nebo se ukáže, že tento Základní prospekt obsahuje podstatné chyby, a nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, má Emitent povinnost tyto skutečnosti doplnit a chyby či nepřesnosti opravit, a to formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (dále také jen „**ČNB**“) a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

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

ČNB je dle Nařízení o prospektu příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu. Informace v Základním prospektu uvedené jsou aktuální pouze k datu schválení Základního prospektu, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

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

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

Tento Základní prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Základního prospektu a Konečnými podmínkami, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Základním prospektu jsou platné pouze k datu vyhotovení Základního prospektu.

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá výlučně Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření tohoto Základního prospektu nebo Konečných podmínek a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli zahraniční jurisdikce. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se 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 jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý investor nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitole „Zdanění a devizová regulace“ tohoto Základního prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Investoři by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v této kapitole a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství.

Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

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

Pokud není v tomto Základním prospektu uvedeno jinak, vycházejí všechny finanční údaje Emitenta z českých účetních standardů (CAS).

Některé pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v různých částech tohoto Základního prospektu.

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

OBSAH ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

A.	OBEČNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU	7
B.	RIZIKOVÉ FAKTORY	10
C.	PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	27
D.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	29
E.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	62
F.	DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	65
G.	INFORMACE O EMITENTOVÍ	75
H.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE	126
I.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	132
J.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	134
K.	ADRESY	135

A. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO (NABÍDKOVÉHO) PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Následující popis musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a jeho případnými dodatky a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu také ve spojení s příslušnými Konečnými podmínkami.

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu.

Tento Dluhopisový program je již druhým dluhopisovým programem zřízeným Emitentem. První dluhopisový program o celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč Emitent zřídil v roce 2022 (dále jen „**První dluhopisový program**“). Základní prospekt k Prvnímu dluhopisovému programu byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2022/011371/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2022/00006/CNB/572 ze dne 1.2.2022, které nabylo právní moci dne 4.2.2022. Emitent na základě Prvního dluhopisového programu umístil dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 244.118.000 Kč. Vydávání dluhopisů v rámci Prvního dluhopisového programu bylo ukončeno k 4. únoru 2023.

Emitent:	ČSNF SICAV, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06561705, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22940. Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF a alternativním investičním fondem ve smyslu AIFMD a jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován investiční společností AVANT investiční společnost, a.s.
Osoby nabízející Dluhopisy	Emitent nebo jiná osoba uvedená v Konečných podmínkách.
Administrátor, agent pro výpočty:	Činnosti administrátora a agenta pro výpočty zajišťuje Emitent, není-li v Konečných podmínkách uvedena jiná osoba.
Kotační agent:	Pokud Dluhopisy budou v souladu s Konečnými podmínkami obchodovány na regulovaném trhu, může Emitent pro příslušnou emisi Dluhopisů v Konečných podmínkách pověřit činností kotačního agenta (spočívající v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh) osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti; jinak platí, že kotační agent nebyl jmenován.
Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:	1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých)
Doba trvání Dluhopisového programu:	10 let
Splatnost Dluhopisů:	Bude určena v Konečných podmínkách.
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Konečných podmínkách. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK), nebo v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude určena v Konečných podmínkách.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.

Zajištění Dluhopisů:	Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny, a to ani ručením kterékoliv osoby. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem.
Způsob stanovení výnosu:	<p>Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Konečných podmínkách.</p> <p>Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Konečných podmínkách. Úroková sazba může být v Konečných podmínkách určena pro každé výnosové období zvlášť; b) Variabilní úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny variabilní úrokovou sazbou, která bude pro jednotlivá výnosová období stanovena jako součet referenční sazby a marže. Referenční sazba a marže budou stanoveny v Konečných podmínkách. Jako referenční sazba může být použita sazba PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate) nebo sazba EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Způsob, jakým bude výše referenční sazby určena pro jednotlivá výnosová období, je uveden v Emisních podmínkách; c) Dluhopisy na bázi diskontu – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyl.
Výnosové období:	Výnosové období bude stanoveno v Konečných podmínkách.
Forma Dluhopisů:	Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.
Emisní kurz a lhůta pro jeho splacení:	Emisní kurz, případně způsob jeho určení, a lhůta pro jeho splacení budou stanoveny v Konečných podmínkách.
Způsob vypořádání obchodu s Dluhopisy:	V případě listinných Dluhopisů bude způsob pro předání Dluhopisů investorovi uveden v Konečných podmínkách. V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy zapsány na majtkový účet investora ve lhůtě stanovené v Konečných podmínkách.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.
Omezení převoditelnosti:	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.
Obchodování Dluhopisů na regulovaném trhu	Bude-li to uvedeno v Konečných podmínkách, Emitent může požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP, případně na jiném regulovaném trhu cenných papírů uvedeném v Konečných podmínkách.
Základní práva spojená s Dluhopisy:	S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jejich jmenovité hodnoty a, nejedná-li se o dluhopisy s výnosem na bázi

	<p>diskontu, právo na vyplacení výnosu. Jmenovitá hodnota bude splacena jednorázově ke dni splatnosti Dluhopisů, není-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách.</p> <p>Vlastník Dluhopisu je oprávněn účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů</p>
Předčasné splacení Dluhopisů:	<p>Vlastník Dluhopisu může žádat předčasné splacení Dluhopisu pouze v případě, že tak stanoví Konečné podmínky, a/nebo dojde k některému z Případů neplnění závazků (jak je tento pojem definován v čl.18 Emisních podmínek) nebo v případech, kdy o změně Emisních podmínek rozhodla schůze Vlastníků Dluhopisů. Nicméně, v případě rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů o změně Emisních podmínek je Vlastník Dluhopisů oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů pouze za předpokladu, že podle zápisu z této schůze hlasoval proti návrhu nebo se příslušné schůze nezúčastnil.</p> <p>Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy pouze v případě, že je to stanoveno v Konečných podmínkách a za podmínek uvedených v Emisních podmínkách.</p>

B. RIZIKOVÉ FAKTORY

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika, kterým Emitent čelí, a jejich dopad na budoucí výkonnost Emitenta. Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl podrobně seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

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

Rizika jsou v každé kategorii seřazena sestupně- dle významnosti pro Emitenta.

Obecná rizika spojená s činností Emitenta

Riziko dalšího zadlužení

Vzhledem k činnosti Emitenta nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, resp. jeho skupiny, a to zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Emitenta spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Součástí Emisních podmínek Dluhopisů je závazek Emitenta, že jeho skupinové LTV nepřesáhne 70 %.

K datu Základního prospektu existuje následující zadlužení Emitenta:

a) Zadlužení na základě úvěrové smlouvy:

Úvěr	Příjemce	Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)	Typ úrokové sazby	Variabilní část úrokové sazby	Výše pevné úrokové sazby	Splatnost
Úvěr od investičního fondu mimo Skupinu	Emitent	5.000.000 Kč	Pevná úroková sazba	0	9,6 %	28.2.2026

b) Zadlužení na základě vydaných dluhopisových emisí:

Název emise	Předpokládaný objem	Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)	Výše úrokové sazby	Splatnost
ČSNF 6,80/2026	100.000.000 Kč	64.870.000 Kč	6,8 % p.a.	1.3.2026
ČSNF 7,80/2026	100.000.000 Kč	96.230.000 Kč	7,8 % p.a.	10.8.2026
ČSNF 3MPRIBOR+1,50	100.000.000 Kč	23.670.000 Kč	3MPRIBOR+1,5 % p.a.	10.8.2026
ČSNF 8,10/2026	100.000.000 Kč	59.348.000 Kč	8,1 % p.a.	15.12.2026

K datu Základního prospektu existuje dále následující zadlužení Skupiny Emitenta:

a) zadlužení na základě úvěrového financování:

Úvěr	Příjemce	Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)	Typ úrokové sazby	Variabilní část úrokové sazby	Výše pevné úrokové sazby	Splatnost
Bankovní financování	Bytový dům Lazecká s.r.o.	42.949.522 Kč (maximální limit čerpání: 43.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	9,30 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Bankovní financování	Venarotta s.r.o.	26.829.529 Kč (maximální limit čerpání: 42.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	5,77 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Bankovní financování	Green Point Živohošť s.r.o.	31.759.433 Kč (maximální limit čerpání: 55.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	6,32 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy

<i>Bankovní financování</i>	<i>Bullona s.r.o.</i>	58.561.486 Kč (maximální limit čerpání: 111.000.000 Kč)	<i>Pohyblivá úroková sazba</i>	<i>1Y PRIBOR</i>	<i>5,86 % p.a.</i>	<i>Automatické prodlužování smlouvy</i>
<i>Bankovní financování</i>	<i>Cavallino s.r.o.</i>	52.412.634 Kč (maximální limit čerpání: 225.000.000 Kč)	<i>Pohyblivá úroková sazba</i>	<i>1Y PRIBOR</i>	<i>7,58 % p.a.</i>	<i>Automatické prodlužování smlouvy</i>
<i>Bankovní financování</i>	<i>Parioli s.r.o.</i>	0 Kč (maximální limit čerpání: 201.000.000 Kč)	<i>Pohyblivá úroková sazba</i>	<i>1Y PRIBOR</i>	<i>8,4 % p.a.</i>	<i>Automatické prodlužování smlouvy</i>
<i>Úvěr od společnosti mimo Skupinu</i>	<i>Bullona s.r.o.</i>	25.000.000 Kč	<i>Pevná úroková sazba</i>		<i>17 % p.a.</i>	<i>10.7.2024</i>

b) zadlužení na základě vydaných dluhopisových emisí:

<i>Emise (Příjemce)</i>	<i>Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)</i>	<i>Výše úrokové sazby</i>	<i>Splatnost</i>
ČSNF Real Estate s.r.o.	25 000 000,- Kč	6,5 % p.a.	1.4.2023
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	50 000 000,- Kč	7 % p.a.	1.11.2024
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	25 000 000,- Kč	6 % p.a.	1.5.2025
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	70 000 000,- Kč	0,00 % p.a. (diskontovaný dluhopis)	31.3.2026

Úvěrové riziko

Emitent vstupuje ve své činnosti do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluveným finančním závazkům.

Emitent může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100 % hodnoty Majetku Emitenta. Tyto úvěry nebo zápůjčky však Emitent poskytuje pouze příslušným společnostem ze Skupiny Emitenta. Úvěry poskytnuté Emitentem jsou blíže vymezeny níže v této kapitole.

Emitent může být dále vystaven úvěrovému riziku v případě vkladů u bank, obchodů s investičními nástroji či pohledávek z úvěrů a zápůjček poskytnutých nemovitostním společnostem ze strany Emitenta. V případě, že by v budoucnu Emitent vyvíjel aktivity v oblasti pronájmu nemovitostí, bude Emitent v rámci týkových aktivit rovněž vystaven riziku selhání protistrany (nájemce). Pokud by došlo k neplnění dluhů dlužníky Emitenta, nemusí být Emitent následně schopen plnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů. Emitent k datu Základního prospektu neeviduje žádné pohledávky po splatnosti.

Úvěrové riziko Emitent snižuje zejména vhodným výběrem protistrany včetně analýzy její finanční situace, investičními limity pro jednotlivá aktiva, které Emitent pořizuje do svého majetku a vhodnými smluvními ujednáními s protistrami.

K datu Základního prospektu existují následující úvěry poskytnuté Emitentem:

<i>Úvěr</i>	<i>Měna závazku</i>	<i>Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)</i>	<i>Typ úrokové sazby</i>	<i>Výše pevné úrokové sazby</i>	<i>Splatnost</i>
Úvěr poskytnutý společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o. na základě smlouvy ze dne 1.10.2019	Kč	97.282.806,- Kč (maximální limit čerpání 100.000.000,- Kč)	Pevná	15 % p.a.	31.12.2029
Úvěr poskytnutý společnosti Stark distribution SE na základě smlouvy ze dne 1.10.2019	Kč	11.348.043,31 Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	31.12.2029
Úvěr poskytnutý společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o. na základě smlouvy ze dne 10.11.2020	Kč	3.242.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	31.12.2024
Úvěr poskytnutý společnosti OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. na základě smlouvy ze dne 26.2.2021	Kč	10.000.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	30.12.2026

Úvěr poskytnutý společnosti Green Point Živohošť s.r.o. na základě smlouvy ze dne 28.6.2021	Kč	21.000.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	31.12.2025
Úvěr poskytnutý společnosti Parioli s.r.o. na základě smlouvy ze dne 7.9.2021	Kč	82.000.000,- Kč (maximální limit čerpání 111.150.000,- Kč)	Pevná	15 % p.a.	7.9.2026
Úvěr poskytnutý společnosti Manciano s.r.o. na základě smlouvy ze dne 9.11.2021	Kč	19.000.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	8.11.2024
Úvěr poskytnutý společnosti Venarotta s.r.o. na základě smlouvy ze dne 24.11.2021	Kč	48.000.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pohyblivá	2 % p.a. + 1Y PRIBOR	Automatické prodlužování smlouvy
Úvěr poskytnutý společnosti Cavallino s.r.o. na základě smlouvy ze dne 15.11.2021	Kč	32.000.000,- Kč (maximální limit čerpání 82.380.000,- Kč)	Pevná	15 % p.a.	15.11.2024
Úvěr poskytnutý společnosti Cavallino s.r.o. na základě smlouvy ze dne 1.10.2021	Kč	17.620.849,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	1.10.2026
Úvěr poskytnutý společnosti Collatino s.r.o. na základě smlouvy ze dne 17.1.2022	Kč	17.000.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	31.1.2024
Úvěr poskytnutý společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o. na základě smlouvy ze dne 7.3.2022	Kč	6.000.000,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	31.1.2024

Úvěr poskytnutý společnosti Trastevere s.r.o. na základě smlouvy ze dne 21.4.2022	Kč	5.003.500,- Kč (maximální limit čerpání)	Pevná	15 % p.a.	18.3.2025
--	----	---	-------	-----------	-----------

Riziko likvidity

Toto riziko spočívá v tom, že určité aktivum Emitenta nemusí být zpeněženo včas za přiměřenou cenu nebo že Emitent nemusí být schopen se včas refinancovat z cizích zdrojů, v důsledku čehož Emitent nebude mít dostatek likvidity ke krytí svých závazků v době jejich splatnosti, včetně dluhů z Dluhopisů.

Investiční strategie Emitenta je zaměřena na investice do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Tato aktiva nejsou vysoce likvidní, jejich zpeněžení (prodej) při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. Emitent je tak vystaven riziku, že nemusí být schopen prodat nemovitost nebo účast v nemovitostní společnosti v požadovaném čase nebo za požadovanou cenu, nebude-li se refinancovat z cizích zdrojů. Ani přes průběžné monitorování plánovaného a aktuálního cashflow na úrovni jednotlivých projektů i Emitenta jako celku nelze riziko nedostatečné likvidity vyloučit.

Prodlení na straně Emitenta může mít negativní důsledky v podobě smluvních sankcí (jako je úrok z prodlení, smluvní pokuta apod.) či vymáhání pohledávky v soudním či jiném řízení a má tak negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. V krajním případě může riziko nedostatečné likvidity vést až k likviditní krizi a neplnění dluhů z Dluhopisů.

Emitent měl k 31.12.2022 k dispozici peněžní prostředky na účtu v objemu 12.644.621,34 Kč a závazky z upsání investičních akcií v objemu 50.570.000 Kč. V téže době měl Emitent krátkodobé pohledávky v objemu 102.828,24 Kč a krátkodobé závazky z obchodního styku v objemu 107.594.020,50 Kč. Emitent k datu Základního prospektu nemá k dispozici aktuálnější údaje.

Riziko refinancování

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta realizovat zisk z prodeje realitních projektů koncovým zákazníkům a případně pronájmu nemovitostí v majetku Emitenta, resp. Skupiny (jeho dceřiných nemovitostních společností). I v případě řádného hospodaření Emitenta nemusí být příjem Emitenta dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí Skupiny Emitenta, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů.

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu vývoje cen, úrokových měr, měnových kursů a jiných tržních veličin na hodnotu majetku Emitenta. Emitent investuje do nemovitostí, účastí v nemovitostních

společnostech, případně poskytuje nemovitostním společnostem financování a je tak vystaven riziku vyplývajícím z pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo ke snížení hodnoty nemovitostí, resp. nájmů může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta, který nemusí být Emitent schopen prodat se ziskem, což povede ke snížení příjmu Emitenta. Obdobnému riziku jsou vystaveny i nemovitostní společnosti v nichž má Emitent majetkový podíl, případně jim poskytl financování. Snížení hodnoty majetku nemovitostní společnosti může vést ke snížení hodnoty majetkového podílu, který Emitent v nemovitostní společnosti drží, resp. nemovitostní společnost nemusí být schopna Emitentovi zcela nebo z části vrátit peněžní prostředky, které jí Emitent poskytl. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. V roce 2022 Skupina Emitenta zaznamenala v meziročním srovnání snížení poptávky týkající se bytů o 62%. Uvedená skutečnost nemá v krátkodobém horizontu vliv na rentabilitu projektů, jelikož dosud nedošlo k poklesu kupní ceny dotčených nemovitostí. Pokud by situace přetrvávala, musela by Skupina Emitenta upravit strategii a buď snížit prodejní cenu bytů, nebo konkrétní nemovitosti upravit např. na nájemní bydlení. Nižší prodeje se týkají projektů, jejichž prodeje byly spuštěny v druhé polovině roku 2022 - Cavallino s.r.o. (Bytové domy - Karlštejn), Parioli s.r.o. (Bytové domy Etapa II - Praha, Kolovraty), Green Point Živohošť s.r.o. (Apartmánový dům - Živohošť), a jejichž dokončení je plánováno ve střednědobém horizontu 1-3 let.

Emitent neplánuje do svého majetku nabývat aktiva denominovaná v cizí měně. Emitent je však připraven v budoucnu přijímat případné investice do investičních akcií Emitenta i v měně EUR. V takovém případě může být Emitent vystaven riziku změny měnového kursu, což může vést ke ztrátám na straně Emitenta. Emitent proti kolísání měnových kursů nepoužívá zajišťovacích instrumentů.

V případě dluhového financování Emitenta, u něhož nebyla ujednána pevná úroková sazba, může v důsledku navýšení úrokových sazeb na finančním trhu dojít ke zvýšení úrokové sazby u úvěrů či zápůjček, které Emitentovi poskytly třetí osoby. V takovém případě by došlo ke zvýšení nákladů na straně Emitenta, což může negativně ovlivnit jeho hospodářskou situaci. V době vyhotovení Základního prospektu je Skupina příjemcem úvěrů úročených variabilní částí úrokové sazby 1Y PRIBOR a Emitent vydal také dluhopisy s variabilní částí úrokové sazby 3M PRIBOR. Ke dni 6.12.2022 činila úroková sazba 1Y PRIBOR 7,27 % a 3M PRIBOR 7,26 %, přičemž v souladu s prognózami ČNB Emitent předpokládá v příštím roce mírný růst sazby 3M PRIBOR a spíše mírný pokles sazby 1Y PRIBOR¹.

Míra vlivu tržních rizik na Emitenta závisí na expozici majetku Emitenta vůči těmto rizikům (např. podíl nemovitostí na hodnotě majetku Emitenta nebo skutečnost, zda a v jaké míře je Skupina příjemcem úvěrů úročených variabilní sazbou). Tržní rizika, kterým je vystaven, Emitent snižuje diverzifikací aktiv v majetku Emitenta a nastavením investičních limitů.

Riziko zhoršeného přístupu Emitenta k bankovnímu financování

Z důvodu zhoršené kreditní kvality úvěrového portfolia bank v důsledku nepříznivých udalostí posledních let některé banky v České republice zpřísňují pravidla pro poskytování financování výstavby nemovitostí. Z předmětu financování mohou být vyloučeny některé lokality a některé typy nemovitostí. Zároveň banky požadují větší míru zajištění svého dluhu a jsou ochotné poskytovat menší část prostředků v poměru vůči velikosti rozpočtu projektů.

Zhoršený přístup Emitenta a jeho Skupiny k bankovnímu financování se může projevit dvěma způsoby. Jednak nemusí být úvěr bankou vůbec poskytnut, tj. Emitent nebo jakákoliv společnost ze Skupiny nezíská cestou bankovního financování žádné prostředky na realizaci

¹ Zpráva o měnové politice – podzim 2022, Česká národní banka, 10.11.2022, dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy_o_menove_politice/2022/podzim_2022/download/zomp_2022_podzim.pdf

výstavby nemovitosti, a bude tak nutné obstarat si toto financování jiným způsobem. Za druhé tak, že úvěr úvěrující bankou poskytnut bude, avšak bude úročen vyšší úrokovou sazbou.

Vyšší úroková sazba bude znamenat, že vzrostou náklady na realizaci výstavby nemovitosti, přičemž pokud se je nepodaří promítnout do prodejních cen pro koncové zákazníky, povedou ke snížení očekávané marže Skupiny, a tím i k poklesu očekávaného zisku z realizované výstavby nemovitosti.

Emitent do data Základního prospektu zhoršený přístup Emitenta k bankovnímu financování nezaznamenal.

Riziko zhoršených podmínek financování pro koncové zákazníky Emitenta

Koncoví zákazníci financují nákup nemovitostí, které Emitent skrze společnosti ze Skupiny staví a prodává, z velké části pomocí hypotečních úvěrů, na jejichž dostupnosti pro koncové zákazníky jsou společnosti ze Skupiny přímo a Emitent nepřímo závislí. V návaznosti na nepříznivé podmínky dostupnosti hypotečních úvěrů v České republice, zejména z důvodu vysoké míry inflace, vysokých cen energií a vyšší úrokové sazby z hypotečních úvěrů, může být poptávka po nemovitostech v portfoliu Emitenta, resp. společností ze Skupiny negativně ovlivněna. To by se mohlo negativně projevit na rentabilitě realizovaných projektů a časovém zdržení, což v konečném důsledku může znamenat zhoršenou kreditní kvalitu Emitenta a jeho schopnost dostát svým závazkům vůči dluhopisovým věřitelům.

Emitent v roce 2022 zaznamenal propad poptávky po nemovitostech nabízených Skupinou Emitenta v meziročním srovnání o 62%, což příkládá vlivu zmíněných faktorů. Nižší prodeje se týkají pouze nových projektů, které byly spuštěny v roce 2022, tj. Cavallino s.r.o. (Bytové domy - Karlštejn), Parioli s.r.o. (Bytové domy Etapa II - Praha, Kolovraty), Green Point Živohošť s.r.o. (Apartmánový dům - Živohošť), nikoliv projektů spuštěných v předchozích letech, u kterých již k datu Základního prospektu došlo k prodeji veškerých jednotek.

Riziko všeobecné hospodářské recese

Riziko hospodářské recese patří k obecným rizikům podnikání, nicméně, v souvislosti se současnou situací ve světě způsobenou epidemií COVID-19 a válečným konfliktem na Ukrajině hrozí riziko, že se ekonomika České republiky, resp. celého světa dostane do fáze zdlouhavé recese.

Ekonomický pokles může mít značný negativní efekt na segmenty, ve kterých Emitent podniká, jelikož realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. Ekonomický pokles mívá podobu snížení soukromé spotřeby a korporátních investic a zároveň zvýšení míry nezaměstnanosti. Případný pokles HDP může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí. Negativní dopady se mohou dále projevit zvýšenou volatilitou trhů a výkyvem cen finančních nástrojů, zejména v krátkodobém horizontu. V této souvislosti Emitent zaznamenal v roce 2022 propad poptávky po nemovitostech nabízených Skupinou Emitenta v meziročním srovnání o 62%.

Hospodářská recese může mít negativní dopad na společnosti ve Skupině a potažmo na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Nižší, než očekávaný hospodářský výsledek u společností ze Skupiny může vést ke snížení schopnosti splatit závazky vůči Emitentovi a u Emitenta může vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení v důsledku prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojenému snížení jejich ziskovosti.

Vedle toho, pokud by negativně dotčené společnosti byly dlužníky z úvěru nebo zápůjčky

poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky, což může zprostředkovaně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Riziko vypořádání

Emitent je vystaven riziku selhání protistrany, která je Emitentovi povinna poskytnout jiné než peněžité protiplnění. Především jde o případy, kdy Emitent do svého majetku nabývá nemovitosti či podíly v nemovitostních společnostech. V těchto případech existuje riziko, že protistrana v rozporu se smlouvou Emitentovi nedodá plnění, za které již Emitent uhradil kupní cenu, resp. jej dodá se zpožděním. Nedodání protiplnění či opožděné protiplnění může vést na straně Emitenta ke ztrátám, které mohou mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. K žádné takové situaci však do data Základního prospektu u Emitenta nedošlo.

Emitent se snaží riziko selhání protistrany omezit zejména prostřednictvím využití institutu úschovy, vhodným výběrem protistrany včetně analýzy její finanční situace a vhodnými smluvními ujednáními s protistranami.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování

Majetek Emitenta je v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech svěřen do úschovy, nebo pokud to jeho povaha vylučuje, do jiného opatrování depozitáře Emitenta. Existuje riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání na straně depozitáře může dojít ke ztrátě tohoto majetku.

Emitent riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování omezuje výběrem vhodné osoby depozitáře z řad renomovaných bank se sídlem v České republice. Depozitářem Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Československá obchodní banka, a.s.

Operační riziko

Emitent je obhospodařován investiční společností AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 27590241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha, která při obhospodařování jedná na účet Emitenta. Emitent je tak vystaven riziku vlivu nedostatků či selhání vnitřních procesů, systémů nebo lidských zdrojů investiční společnosti. Emitent je vystaven rovněž riziku dopadu vnějších událostí na činnost Investiční společnosti, například výpadku dodávek energií nebo vnějšího útoku na počítačový systém Investiční společnosti.

Operační rizika investiční společnost snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a náboru pracovních sil. Emitent aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce compliance). Investiční společnost k omezení operačního rizika zálohují informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontrolu čtyř očí. Emitent však nemůže vyloučit, že i přes výše uvedené skutečnosti nedojde k selhání, které by mohlo mít negativní vliv na jeho podnikání či hospodářské výsledky

Riziko odnětí povolení

Emitent je i přes fungování compliance vystaven riziku odnětí povolení, na jejichž základě vykonává svou činnost. ČNB může v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnout o odnětí povolení k činnosti investiční společnosti, která Emitenta obhospodařuje a o zrušení Emitenta, např. v případech, kdy investiční společnost neimplementuje řádně a včas uložené opatření ČNB nebo došlo k závažným změnám ve

skutečnostech rozhodných pro udělení příslušného povolení. V případě, že Emitentovi v tomto případě ČNB neurčí jiného obhospodařovatele, může být Emitent v krajním případě zrušen a nebude tak moci dále vykonávat svou činnost.

Riziko chybného ocenění aktiv

Riziko spočívá v možném úmyslném nebo nedbalostním pochybení při ocenění aktiv v majetku Emitenta nebo společnosti ve Skupině. V důsledku chybného ocenění nemovitosti, účasti Emitenta v nemovitostní společnosti nebo jiného aktiva v majetku Emitenta může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta po prodeji tohoto aktiva. Majetek Emitenta je pravidelně oceňován v souladu se statutem Emitenta. Oceňování účastí v nemovitostních společnostech ze Skupiny probíhá vždy 2x ročně, a to k 30.6. a 31.12. Oceňování provádí interní oceňovatel obhospodařovatele Emitenta, tj. AVANT investiční společnosti, a.s.

Riziko chybného odhadu ceny projektů

Odhad ceny plánovaných projektů Skupiny je závislý na mnoha faktorech, včetně toho, že dojde k získání všech relevantních veřejnoprávních povolení nebo nedojde k nepředvídaným výkyvům v cenách nemovitostí nebo v poptávce po nich. V důsledku těchto okolností Emitent nemůže vyloučit riziko, že na jeho straně dojde k chybnému odhadu očekávaného zisku z plánovaných projektů Skupiny. V důsledku toho může být výše tržeb společností ze Skupiny nižší než, kterou Emitent očekával.

Rizika plynoucí ze špatně zvolené investiční strategie, jejích častých změn nebo jejího nedodržování

Riziko spočívá ve špatném odhadu předpokladů, na kterých je založena investiční strategie Emitenta, nedodržení stanovené investiční strategie, příp. její přizpůsobování krátkodobým odchylkám od předpokladů stanovené investiční strategie. Špatně nastavená investiční strategie může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. Nedodržením stanovené investiční strategie se Emitent může vystavit rizikům postihu ze strany orgánu dohledu (především ČNB) nebo civilních žalob. Časté změny investiční strategie mohou vést k nadměrným transakčním poplatkům.

Riziko je snižováno sdílenou kompetencí při tvorbě investičních strategií a pravidelnými analýzami investičních rozhodnutí. O jednotlivých investicích rozhoduje obhospodařovatel Emitenta, tj. AVANT investiční společnost, a.s., který je povinen si vyžádat předchozí stanovisko investičního výboru Emitenta.

Investiční strategie Emitenta, včetně procesu jejího vytváření je podrobně popsána v kapitole „Investice, popis očekávaného financování činnosti Emitenta“.

Riziko neaktuálních údajů o krátkodobých pohledávkách a závazcích

Emitent nemá k dispozici vždy aktuální údaje týkající se výše jeho krátkodobých pohledávek a závazků a tyto údaje tak vstupují do jeho rozhodovacího procesu se zpožděním, a to až v délce dvou měsíců. V případě, že by na základě těchto neaktuálních údajů došlo na straně Emitenta k nesprávnému posouzení jeho finanční situace z pohledu likvidity, mohlo by to vést k prodlení na straně Emitenta s negativními důsledky, které s tím souvisí (smluvní sankce jako je úrok z prodlení, smluvní pokuta, apod.). Tyto okolnosti mohou mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. Emitent toto riziko minimalizuje tím, že se při svém rozhodování řídí jemu známou splatností krátkodobých závazků a pohledávek a podle toho plánuje krátkodobou likviditu.

Riziko právních vad

Hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Emitenta, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. To může mít v případě aktiv významné hodnoty za následek zhoršení hospodářské situace Emitenta.

Riziko zrušení Emitenta s likvidací

Emitent je jako investiční fond s právní osobností vystaven riziku jeho zrušení s likvidací podle § 361 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jestliže (i) o tom rozhodne valná hromada Emitenta, (ii) bude-li zrušena investiční společnost, která je obhospodařovatelem Emitenta, případně zanikne její oprávnění obhospodařovat Emitenta a ČNB zároveň do 3 měsíců nerozhodne o převodu obhospodařování Emitenta na jiného obhospodařovatele nebo (iii) rozhodne-li o tom ČNB nebo soud.

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

Rizika související s činností Skupiny v oblasti realit

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Skupiny, její hospodářské výsledky, a tedy schopnost Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

Riziko nemožnosti najít vhodného kupce

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může komplikovat hledání vhodného kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Skupiny. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. V důsledku úpadku poptávky po nemovitostech nabízených Skupinou Emitenta (o 62% v meziročním srovnání v roce 2022) trvá nyní prodej jedné bytové jednotky o 1-2 měsíce déle než v předcházejícím období, tj. celkově průměrně 2-3 měsíce. Z aktuálně probíhajících nemovitostních projektů Skupiny Emitenta je k datu Základního prospektu prodáno 54 %.

Riziko poklesu hodnoty nemovitosti

Skupina je vystavena riziku, že hodnota nemovitostí může mít v budoucnu i klesající tendence. K poklesu cen nemovitostí může dojít v případě, že by nabídka nemovitostí k prodeji v podstatné míře převážila poptávku po nich nebo v případě zhoršení celkové ekonomické situace. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Skupiny oproti ceně, která byla Skupinou této nemovitosti přisuzovaná na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Skupiny. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. V roce 2022 se cena Skupinou Emitenta nabízených nemovitostí ustálila a Skupina Emitenta neplánuje její další zvyšování. V případě, že stávající nízká poptávka po nemovitostech setrvá ve střednědobém horizontu, nevylučuje Emitent, že by muselo dojít ke snížení ceny nabízených nemovitostí až o 10 %.

Riziko navýšení realizačních nákladů

Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu a v hospodářských výsledcích Skupiny. V případě, že se disponibilní finance Skupiny neočekávaně sníží natolik, že nebude schopna realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit její hospodářské výsledky. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

V roce 2021 došlo k nárůstu cen stavebních materiálů v důsledku nedostatku některých surovin způsobeného pandemií COVID-19, a to přibližně o 25 % oproti roku 2020. V roce 2022 pak vzrostly ceny stavebního materiálu v porovnání s rokem 2021 o 12 %, přičemž zdražování bylo výrazné především v první polovině roku 2022. Tomuto zdražení Skupina Emitenta přizpůsobila prodejní cenu bytových jednotek, takže k podstatnému dopadu na hospodářské výsledky Skupiny Emitenta nedošlo. Ve druhé polovině roku 2022 již začalo zdražování zpomalovat a Emitent očekává, že tento trend bude pokračovat i nadále až do ustálení cen přibližně v prvním čtvrtletí roku 2023. Riziko kolísání cen stavebních materiálů je součástí risk analýzy každého projektu a počítá se s ním u kalkulací projektů. V kalkulacích pro aktuálně připravované projekty je toto riziko taktéž zakomponované na úrovni 5 % budoucích příjmů, stejně jako riziko nárůstu ceny stavebních prací, jejichž cena v 2022 vzrostla nominálně o 7 %. Co se týče rizika zdražování ostatních nákladů, Emitent s výrazným růstem jejich cen nad rámec inflace v kalkulacích nepočítá. Je tomu tak z důvodu, že růst cen materiálu začal již v druhé polovině roku 2022 postupně zpomalovat a růst mezd míry inflace stále nedosahuje, a minimálně v roce 2023 ani dosahovat nebude.

Riziko poškození nemovitostí

Významnou část majetku nemovitostních společností, ve kterých má Emitent účast, tvoří nemovitosti. Nemovitosti v majetku nemovitostních společností mohou být z různých příčin, například v důsledku živelné pohromy nebo vandalismu, poškozeny, což může mít vliv na jejich hodnotu nebo náklady příslušné nemovitostní společnosti vynaložené na odstranění následků takových poškození.

I přes to, že příslušné nemovitostní společnosti riziko poškození nemovitosti snižují požadavkem na vhodné pojištění, nelze zajistit, že pojištění bude krýt všechny škody. Pojištění zpravidla zahrnuje pojištění budovaného díla, stávajícího majetku, zařízení a vybavení staveniště, stavebních a montážních strojů, náradí a přístrojů, pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou třetí osobě, pojištění proti povodni a záplavám, pojištění proti vichřici a krupobití, pojištění proti sesuvům a proti odcizení. Skupina pro pojištění projektů využívá služeb pojišťoven Kooperativa pojišťovna a.s. a Direct pojišťovna a.s.

Rizika spojená se stavebními závadami a ekologickými zátěžemi nemovitostí

Nemovitosti nabývané do majetku Skupiny mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Nemovitosti mohou být zatíženy také ekologickými zátěžemi. Důsledkem těchto závad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod. Riziko je snižováno zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady.

Nemovitosti mohou být zatíženy ekologickými zátěžemi. I přes skutečnost, že Emitent riziko ekologických zátěží snižuje zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti, nelze zajistit, že příslušné

nemovitostní společnosti ze Skupiny nevznikne v důsledku nesprávného posouzení či smluvní úpravy škoda.

Rizika plynoucí z neudělení příslušných veřejnoprávních povolení

Skupina čelí riziku, že nezíská pro své plánované projekty nezbytná veřejnoprávní povolení, zejména stavební povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit a mít negativní vliv na hospodářskou situaci Skupiny a plnění dluhů z Dluhopisů. K datu Základního prospektu probíhají přípravy na získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro projekt Chýně. V současnosti probíhají jednání o změně regulačního plánu pro část území obce Chýně, ve kterém má být projekt Chýně postaven. Po rozhodnutí zastupitelstva obce Chýně o vydání regulačního plánu a po následném získání veřejnoprávních povolení, tj. po vydání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení, bude celý projekt moci vzniknout. K datu Základního prospektu dále nebylo dosud získáno stavební povolení pro projekt bytového domu Mukařov, bytového domu Liberec, Manciano, etapa III – Kolovraty, a to z důvodu zdlouhavého správního řízení o vydání povolení. Prodlevy ve vydání výše uvedených stavebních povolení neměly k datu Základního prospektu vliv na plánované tržby Emitenta, který při přípravách projektů s poměrně zdlouhavým správním řízením do určité míry počítá.

Skupina však snižuje případná rizika plynoucí z nevydání stavebního povolení zejm. tím, že výplatu kupní ceny za projekt podmiňuje vydáním pravomocného stavebního povolení.

Riziko špatného odhadu lokality

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Skupina správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Skupiny. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Skupina se zaměřuje na lokality v okolí Prahy s dobrou dopravní dostupností a především na projekty s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením v krajských městech.

Riziko spojené se selháním nemovitostní společnosti

Emitent v oblasti realit investuje nepřímo – prostřednictvím nabývání podílů na nemovitostních společnostech. Emitent může nemovitostní společností poskytovat rovněž zápůjčky, úvěry či jiné financování za účelem realizace nemovitostních projektů. Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. Realizací tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti Emitenta v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje. V případě, že Emitent nemovitostní společnosti poskytl financování, nemusí být nemovitostní společnost v důsledku nepříznivého vývoje své hospodářské situace zcela nebo z části schopna Emitentovi vrátit poskytnuté finanční prostředky, což může mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. Seznam všech úvěrů poskytnutých Emitentem společností ze Skupiny a bližší informace o těchto úvěrech jsou uvedeny v této kapitole Základního prospektu v oddíle „Obecná rizika spojená s činností Emitenta“ v části „Úvěrové riziko“.

Rizika související s akvizicí nemovitostí

Nabývání nemovitosti či účastí na nemovitostních společnostech do majetku Skupiny je spojeno s celou řadou formalit, jejichž absence může vést k neplatnosti převodu.

Na nemovitostech pak mohou váznout právní vady (zejména v podobě věcných práv třetích osob). Skupina se snaží toto riziko eliminovat právními prověrkami nabývaných aktiv a pečlivou přípravou smluvní dokumentace. Nelze však zcela vyloučit, že u nově nabývaných nemovitostí může dojít k tomu, že převodce bude později sporovat nabytí vlastnického práva Skupinou, případně že k nemovitosti budou existovat práva třetích osob, která mohou omezit či znemožnit její využití.

Rizika související s přístupy k nemovitostem a inženýrskými sítěmi

Výstavba nových projektů může být spojena s potřebou právně a fakticky zajistit přístup k veřejným komunikacím a inženýrským sítím, a to případně i přes sousední pozemky. Skupina se snaží eliminovat riziko sporů s vlastníky sousedních pozemků tím, že investuje pouze do projektů, kde je přístup k veřejným komunikacím či inženýrským sítím již zajištěn. Tak tomu však nemusí být ve všech případech a nelze tedy vyloučit, že v budoucnu nedojde ke sporům s vlastníky sousedních pozemků, což může vést k dodatečným nákladům na straně Skupiny a v krajním případě rovněž ke ztrátě přístupu k veřejným komunikacím či inženýrským sítím. K datu Základního prospektu Emitent takovou situaci nezaznamenal.

Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci Skupiny, což by mohlo mít negativní vliv na tvorbu zisku Emitenta. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Riziko konkurence

Při výstavbě Projektů je vždy potřeba počítat s obdobnými projekty, které mohou v budoucnu představovat pro Emitenta a společnosti ze Skupiny zásadní konkurenci, a to ať už z důvodu cenové nebo jiné preference klientů. Největší konkurence se týká projektů na území nebo v blízkosti hlavního města Prahy (zejm. rodinné domy Kolovraty, podkrovní byty Břevnov, komplex Chýně). V budoucnu se může stát, že společnosti ze Skupiny nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů společností a potažmo Emitenta.

Riziko nemožnosti najít nájemce

V oblasti pronájmu nemovitostí, může mít Skupina v důsledku převyšující nabídky nemovitostí v budoucnu problém nalézt vhodné nájemce. V případě, že by k takové situaci došlo u většího počtu nemovitostí, může mít taková situace negativní vliv na hospodářskou situaci Skupiny. S ohledem na skutečnost, že k takové situaci na trhu aktuálně nedochází, Skupina v současnosti nemovitosti nepronajímá a Emitent nepovažuje za pravděpodobné, že by pronájem nemovitostí měl tvořit významnou část podnikatelských aktivit Skupiny v budoucnu, Emitent považuje uvedené riziko za nízké.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika specifická pro Dluhopisy.

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

Inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku byla v lednu 2023 dle údajů Českého statistického úřadu ve výši 17,5 %². S ohledem na průměrnou míru inflace ve výši 15,1 % v roce 2022³ a předpokládanou míru inflace ve výši 9,5 % v roce 2023 je riziko negativních reálných výnosů z Dluhopisů reálné⁴.

Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Emitent měl k 31.12.2022 krátkodobé závazky z obchodního styku v objemu 107.594.020,50 Kč.

Riziko likvidity

Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu. To však nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu

² Indexy spotřebitelských cen – inflace – leden 2023, Český statistický úřad, 10. 2. 2023, dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-leden-2023>

³ Indexy spotřebitelských cen – inflace – prosinec 2022, Český statistický úřad, 11. 1. 2023, dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2022>

⁴ V důsledku vysoké inflace prochází ekonomika mírnou recesí, MFČR, 9.11.2022, dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/v-dusledku-vysoke-inflace-prochazi-ekono-49278>

může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Riziko nesplacení

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

Riziko předčasného splacení

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

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

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

Riziko investování do dluhopisů majících pohyblivou úrokovou sazbu

Dluhopisy mohou být vydány také s pohyblivou úrokovou sazbou založenou na referenční sazbě PRIBOR či EURIBOR. Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou 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 či 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. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos běžných dluhopisů za stejné období.

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

výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než by byl v případě standardního stanovení referenční sazby.

Zdanění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. U českých daňových rezidentů platí, že v České republice podléhá zdanění především úrok z Dluhopisu vyplácený fyzické osobě (srážková daň ve výši 15 % pro rok 2023) nebo právnické osobě (daň z příjmu právnických osob ve výši 19 % pro rok 2023). Zdaňují se i zisky z prodeje Dluhopisů, a to jak fyzických osob (daň z příjmu českých daňových rezidentů - fyzických osob ve výši 15 % pro rok 2023, resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %), tak právnických osob (daň z příjmu právnických osob ve výši 19 % pro rok 2023). Podrobnější informace o zdaňování obsahuje čl. 10 Společných emisních podmínek Dluhopisů. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Riziko nezajištěných a nepojištěných Dluhopisů

Dluhopisy představují obecné přímé pohledávky Vlastníků Dluhopisů, k jejichž úhradě lze použít pouze majetek Emitenta a na které se nevztahuje žádné pojištění, ručení třetí osoby nebo právo na plnění z jakéhokoli garančního či obdobného fondu nebo zařízení. V případě, že Emitent nesplní dluhy z Dluhopisů pro nemožnost plnit je z jeho majetku, nemá Vlastník Dluhopisů nárok na žádná plnění z pojištění, ručení nebo jiného obdobného zajištění či práva vůči žádné třetí osobě, fondu nebo jinému zařízení.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/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 předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora. Informace o poplatcích jsou uvedeny v Konečných podmínkách.

Zákonnost koupě

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

C. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

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

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

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

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

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

Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise dluhopisů.

Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu mohou být nabídnuty k úpisu a koupi v České republice a na Slovensku kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním); kategorie investorů, kterým bude nabídka Dluhopisů určena, bude uvedena v Konečných podmínkách. Pro účely nabídky na Slovensku bude provedena notifikace Prospektu a jeho případných dodatků. Dluhopisy budou nabízeny vždy v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo jiné osoby uvedené v Konečných podmínkách.

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

Stanovení ceny

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

V Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvlášť účtované na vrub investora.

Umístění a upisování

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

Emitent zamýšlí Dluhopisy na sekundárním trhu kupovat, nebo též případně prodávat (pokud dojde mezi Emitentem a jakoukoliv osobou k dohodě o koupi/prodeji Dluhopisů) za tržní cenu

Dluhopisů v den koupě/prodeje Dluhopisů, případně za jinou cenu, na které se dohodne s osobou, se kterou smlouvu o převodu Dluhopisů uzavře.

Přijetí k obchodování a způsob obchodování

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

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

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

D. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Tento oddíl obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech.

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností ČSNF SICAV, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06561705, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22940, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 317028 (dále jen „**Emitent**“).

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

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Konkrétní Emisi Dluhopisů bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 25081489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

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

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

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 13.1 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v čl. 13.1(b) těchto Emisních podmínek. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 13.2(b) nebo čl. 13.2(c) těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou

osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit činností kotevního agenta ve vztahu k emisím Dluhopisů přijatým k obchodování na regulovaném trhu spočívající v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušné části Konečných podmínek (dále jen „**Kotevní agent**“).

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a emisemi Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, a to v rozsahu vyplývajícím ze (i) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a (ii) 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 a související prováděcí legislativy. Dohled ČNB se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro veřejné nabízení Dluhopisů Emitentem. **ČNB žádným způsobem neposuzuje kvalitu Dluhopisů či hospodářskou situaci Emitenta.**

ČNB schvaluje Základní prospekt, přičemž jej posuzuje pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 18 s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent

ČSNF SICAV, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06561705, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22940.

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota

- (a) Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů, pokud by bylo z rozhodnutí Emitenta pro Emisi dluhopisů přiděleno, a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.
- (c) Dluhopisy budou nepodřízené.
- (d) Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.
- (e) S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

1.3 Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů

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

- (ii) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.
- (d) Vlastníci a převody **listinných** Dluhopisů
 - (i) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 občanského zákoníku hromadnou listinou.
 - (ii) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, již byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
 - (iii) Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Emitent může v příslušném Doplnku dluhopisového programu pověřit jinou osobu s příslušným oprávněním uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů.
 - (iv) Vlastnické právo k Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
 - (v) K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem Dluhopisu; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná osoba uvedená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, zapíše změnu Vlastníka Dluhopisu do Seznamu Vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.
 - (vi) V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu podle bodu (v) výše, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.

2. DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

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

- (i) v menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo;
 - (ii) ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.
- (c) Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě:
- (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
 - (ii) vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí.
- (d) Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu.
- (e) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

2.2 Emisní kurz, alikvotní výnos

- (a) Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu.
- (b) Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Emitent určí tento emisní kurz tak, že po celou dobu Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, případně tak, že po určitou dobu bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů a pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu.
- (c) Emitent může dále určit v příslušném Doplněku dluhopisového programu, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

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

3. STATUS DLUHOPISŮ

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

4. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ

Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

5. PROHLÁŠENÍ EMITENTA

- (a) Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky
- (b) Dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta.
- (c) Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- (d) Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- (e) Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.
- (f) Emitent nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- (g) Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.
- (h) Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.
- (i) Valná hromada (včetně jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady) ani žádný soud nerozhodl o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.
- (j) Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi bylo v období za předešlých 12 měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit jeho hospodářskou nebo finanční situaci, ani že jakékoliv takové řízení bezprostředně hrozí.

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

6. ZÁVAZKY EMITENTA

6.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění k majetku Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých dluhů či dluhů třetích osob včetně osob ze Skupiny (jak je níže v tomto čl. 6.1 definovaná) zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v čl. 14.1 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoliv zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta, pokud se jedná o některý z případů uvedených níže:
- (i) zajišťovaný dluh nebo zajišťované dluhy ve svém souhrnu nepřekročí částku 10.000.000 Kč vůči všem věřitelům mimo věřitelů uvedených v bodech (ii) až (iv) a dále pod písmenem (b) níže, a/nebo
 - (ii) zástavní právo zřízené k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta či zástavní právo nebo jiná forma zajištění zřízeného k jiným aktivům Emitenta, pokud bylo zajištění zřízeno ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi poskytla financování nebo refinancování nabytí nemovitosti nebo financování za účelem zhodnocení majetku Emitenta, a pokud je zřízení takového zajištění vzhledem k tržní praxi obvyklé,
 - (iii) zástavní právo zřízené k podílům v Nemovitostních společnostech nebo jiných společnostech nabyvaných Emitentem ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi poskytla financování nebo refinancování k nabytí účasti na takové Nemovitostní společnosti nebo jiné společnosti nebo financování za účelem zhodnocení majetku Emitenta nebo takové společnosti, a/nebo
 - (iv) jiné zajištění (včetně dohody o podřízení pohledávek Emitenta za Nemovitostní společností nebo jinou společností pohledávkám finanční instituce) zřízené k aktivům v majetku Emitenta, pokud bylo zřízeno za účelem zajištění financování nebo refinancování poskytnutého dle bodu (iii) výše ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi nebo Nemovitostní společnosti nebo jiné společnosti poskytla financování nebo refinancování a pokud je zřízení takového zajištění vzhledem k tržní praxi obvyklé;

- (b) jakákoli zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob (stávající či budoucí) zřízená k aktivům v majetku jakékoliv české obchodní korporace či obdobné entity založené a existující podle jiného právního řádu, v níž má Emitent přímý či nepřímý podíl na hlasovacích právech;
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

6.2 Povinnost dodržovat ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu ke Skupině vždy splněn ukazatel LTV.

Ukazatel LTV je definován

jako: $LTV = L / V$

Kde:

L (nominální hodnoty závazků Skupiny) znamená prostý součet závazků Skupiny z Dluhopisů a dalších závazků Skupiny z úvěrů zápůjček či jiné formy financování poskytnutého Skupině třetími osobami s výjimkou financování poskytnutého bezúplatně (tj. bez úroků či jiných poplatků). Hodnota ukazatele se zvyšuje rovněž o jakékoli Ručení zřízené společnostmi ze Skupiny. Pro vyloučení pochybností nebude pro účely výpočtu LTV za závazek považováno Ručení, případně jakékoli zajištění zřízené společnostmi ze Skupiny za účelem zajištění úhrady vlastních dluhů Skupiny, pokud je dluh, který takové Ručení či jiné zajištění zajišťuje již pro účely výpočtu LTV evidován jako dluh Skupiny, a to v rozsahu takto evidovaného dluhu. Dluhy podřízené dluhům z Dluhopisů se pro výpočet ukazatele LTV nezohlední;

V (hodnoty aktiv ve vlastnictví Skupiny) znamená prostý součet hodnoty níže uvedených aktiv Skupiny:

- (a) nemovitostí v majetku všech společností ze Skupiny (dále jen „**Nemovitosti**“) stanovenou nezávislým znalcem na trhu nemovitostí. Ocenění musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí. V případě Nemovitostí ve vlastnictví společností ze Skupiny bude výsledná hodnota určena poměrně podle výše podílu Emitenta v příslušné společnosti ze Skupiny;
- (b) peněžních prostředků, které má Skupina k dispozici v hotovosti či na bankovních účtech Skupiny a se kterými může Skupina volně nakládat s výjimkou peněžních prostředků, které Skupině poskytli klienti Skupiny jako zálohu na úhradu kupní ceny bytové jednotky či jiné nemovitosti, jejíž výstavbu realizuje příslušná společnost ze Skupiny;
- (c) podílů Emitenta v jiných než Nemovitostních společnostech, jejichž hodnota bude určena podle účetní závěrky Emitenta; a
- (d) pohledávek Emitenta z úvěrů, zápůjček či jiného financování poskytnutého Emitentem, jejichž hodnota bude určena dle součtu nesplacené jistiny a úroku, na který Emitentovi vzniklo či v budoucnu vznikne právo,

(dále společně jako „**Aktiva**“).

Ukazatel LTV nesmí činit více než **70 %**.

Výpočet ukazatele LTV provede Emitent pro každý kalendářní rok podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena účetní závěrka, z níž bude uvedený ukazatel vypočítán.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o plnění ukazatele LTV, a to vždy nejpozději k 1. 4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl LTV vypočten. Informaci o plnění ukazatele LTV Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, je Emitent povinen nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy zveřejnil informaci o tom, že ukazatel LTV není plněn, zajistit napravení porušení formou příplatku mimo základní kapitál či formou úvěru, zápůjčky či jiného financování v dostatečném objemu nebo formou odkoupení Dluhopisů, a to tak, aby došlo k dodržení požadované hodnoty ukazatele LTV. V případě, že Emitent napraví porušení ukazatele LTV odkoupením Dluhopisů, rozhodne bez zbytečného odkladu o zániku takto odkoupených Dluhopisů. Emitent zveřejní informaci o způsobu nápravy neplnění ukazatele LTV do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy došlo k nápravě.

6.3 Poměr VIA vůči Dluhopisům

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude vždy splněn ukazatel hodnoty VIA vůči Dluhopisům.

Ukazatel hodnoty VIA vůči Dluhopisům je definován

jako: **VIATD = VIA / D**

Kde:

VIATD znamená ukazatel hodnoty VIA vůči Dluhopisům

VIA znamená hodnotu všech VIA stanovenou z fondového kapitálu Emitenta připadajícího na všechny VIA.

D znamená nominální hodnotu všech vydaných a dosud nesplacených nebo jinak nezaniklých Dluhopisů s výjimkou Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta.

Ukazatel VIATD musí činit alespoň **25 %**.

Výpočet ukazatele VIATD provede Emitent pro každý kalendářní rok podle stavu k 31.12. kalendářního roku.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o plnění ukazatele VIATD, a to vždy nejpozději k 1. 4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl vypočten. Informaci o plnění ukazatele VIATD Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“.

V případě neplnění ukazatele VIATD, jak je uvedeno výše, je Emitent povinen nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy zveřejnil informaci o tom, že ukazatel VIATD není plněn, zajistit napravení porušení formou příplatku mimo základní kapitál či formou úvěru, zápůjčky či jiného financování v dostatečném objemu nebo formou odkoupení Dluhopisů, a to tak, aby došlo k dodržení požadované hodnoty ukazatele VIATD. V případě, že Emitent napraví porušení ukazatele VIATD odkoupením Dluhopisů, rozhodne bez zbytečného odkladu o zániku takto odkoupených Dluhopisů. Emitent zveřejní informaci o způsobu nápravy neplnění ukazatele VIATD do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy došlo k nápravě.

6.4 Poměr VIA vůči PIA

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude vždy splněn ukazatel hodnoty VIA vůči PIA.

Ukazatel hodnoty VIA vůči PIA je definován

jako: $VIATPIA = VIA / PIA$

Kde:

VIATPIA znamená ukazatel hodnoty VIA vůči PIA

VIA znamená hodnotu všech VIA stanovenou z fondového kapitálu Emitenta připadajícího na všechny VIA.

PIA znamená hodnotu všech PIA vydaných Emitentem stanovenou z fondového kapitálu Emitenta připadajícího na všechny PIA.

Ukazatel VIATPIA musí činit alespoň **25 %**.

Výpočet ukazatele VIATPIA provede Emitent pro každý kalendářní rok podle stavu k 31.12. kalendářního roku.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o plnění ukazatele VIATPIA, a to vždy nejpozději k 1. 4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl vypočten. Informaci o plnění ukazatele VIATPIA Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“.

6.5 Omezení výplat

- (a) Emitent se zavazuje, že zajistí, že on, ani jiný člen Skupiny do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami:
 - (i) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně platby úroků) ve prospěch třetí osoby;
 - (ii) nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl ze zisku, podíl na základním nebo jiném vlastním kapitálu, jinou obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu, či úrok z nevyplacených dividend); a

- (iii) neprovede jiné jednání mající obdobný účinek jako písm. (i) a (ii) výše ve prospěch jakékoliv třetí osoby,

(dále pro účely tohoto čl. 6.5 jen „**Výplata**“).

- (b) Výše uvedené omezení Výplat dle čl. 6.5(a) se nevztahuje na Výplaty od členů Skupiny jinému členu Skupiny.
- (c) Výše uvedené omezení Výplat dle čl. 6.5(a) se nevztahuje na Výplaty ve prospěch společníků daného člena Skupiny, kteří nejsou členy Skupiny ani konečnými vlastníky daného člena Skupiny, v poměrné výši odpovídající velikosti jejich přímé nebo nepřímé kapitálové účasti na daném členu Skupiny.
- (d) Výše uvedené omezení Výplat dle čl. 6.5(a) se nevztahuje na Výplaty ve prospěch Ultimátního vlastníka:
 - (i) do výše 10.000.000 Kč, nebo
 - (ii) v jakékoliv výši, pokud v důsledku takové Výplaty nepřekročí ukazatel LTV dle čl. 6.2 hodnotu 70 %.

6.6 Účelové využití výnosů z Dluhopisového programu

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně k refinancování stávajících závazků Emitenta a společností ze Skupiny a k Investiční činnosti Emitenta s tím, že je oprávněn tyto finanční prostředky použít také na akvizici a financování dalších Nemovitostních společností, pokud budou splněny následující podmínky:

- (a) Nemovitostní společnost bude vlastnit a/nebo spoluvlastnit nemovitost;
- (b) maximální výše poměru cizích zdrojů vůči rozpočtovaným realizačním nákladům projektu bude činit 80 % (pro účely tohoto písm. se za cizí zdroje nepovažují zápůjčky, úvěry ani jakékoliv jiné zdroje poskytnuté společnostmi ze Skupiny); a
- (c) očekávané vnitřní výnosové procento projektu bude činit minimálně 10 % ve vztahu k veškerým zdrojům Nemovitostní společnosti vlastníci projekt, resp. nemovitosti, které projekt tvoří.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o výši poměru cizích zdrojů vůči rozpočtovaným realizačním nákladům projektů a o vnitřním výnosovém procentu projektů, a to vždy nejpozději k 1. 4. každého kalendářního roku. Uvedené informace Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“.

6.7 Omezení použití výnosů na provoz

Aniž by tím byl dotčen čl. 6.6, je Emitent oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem též k financování provozních nákladů Emitenta a společností ze Skupiny, a to nejvýše v rozsahu 10 % z veškerých finančních prostředků získaných Dluhopisovým programem.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o rozsahu použití finančních prostředků získaných tímto Dluhopisovým programem na financování provozních nákladů Emitenta a společností ze Skupiny, a to vždy nejpozději k 1. 4. každého kalendářního roku. Uvedené

informace Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory”.

6.8 Minimální hodnota VIA

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami, bude hodnota VIA upsaných za peněžitě vklady činit nejméně 20.000.000 Kč.

6.9 Průběžné oceňování

Emitent se zavazuje do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zajistit, aby vždy ke konci každého kalendářního roku byla stanovena reálná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, jakož i majetkových účastí Emitenta v obchodních korporacích a v obdobných právnických osobách podle zahraničního práva, a to nezávislou znaleckou agenturou nebo nezávislým znalcem specializujícím se na oceňování nemovitého majetku nebo účastí v obchodních korporacích.

6.10 Pojištění majetku

Emitent se zavazuje do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zajistit, aby v případě developerských projektů měl generální dodavatel stavebních prací pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Emitentovi, resp. Nemovitostní společností, a to v obvyklém rozsahu.

6.11 Zákaz změny kontroly nad Emitentem

Emitent se zavazuje zajistit, že do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, nedojde ke změně kontroly Emitenta. Změnou kontroly se pro účely tohoto článku rozumí skutečnost, kdy pan Daniel Římal přestane být vlastníkem 100 % zakladatelských akcií vydaných Emitentem.

6.12 Zákaz přeměn s negativním dopadem

Emitent se zavazuje do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné vzhledem k právnímu statusu Emitenta zákonem povolené přeměny společnosti, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

- (a) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru;
- (b) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Dluhopisy vznikly v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent, budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Dluhopisy vznikly v plné výši; a
- (c) v důsledku přeměny nenastane případ neplnění závazků dle čl. 11.1(a).

6.13 Omezení transakcí s osobami ze Skupiny

Emitent se zavazuje zajistit, že do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů

v souladu s Emisními podmínkami, jakékoli transakce, které Emitent či jakýkoli člen Skupiny uskuteční s osobami ze Skupiny budou realizovány výhradně za podmínek obvyklých v obchodním styku (tzv. „arm's length“).

6.14 Omezení nabývání nemovitostí do majetku Emitenta

Emitent se zavazuje, že do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, v případě, že bude do svého majetku nabývat pozemky určené k výstavbě, případně podíly na Nemovitostních společnostech, které mají takové nemovitosti ve svém majetku, bude tak činit pouze za podmínky, že příslušný územní plán či obdobná územně plánovací dokumentace umožňuje na takových nemovitostech, které má Emitent do svého majetku přímo nebo prostřednictvím Nemovitostní společnosti nabýt, výstavbu objektů určených k bydlení.

6.15 Povinnost obvyklých podmínek při prodeji aktiv

Emitent se zavazuje, že do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, v případě, že bude prodávat jakékoliv Aktivum, učiní tak výlučně za podmínek obvyklých v obchodním styku.

7. VÝNOS

7.1 Obecně

- (a) Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou, nebo zda jde o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu.
- (b) Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná nebo variabilní úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších (maržích v případě variabilní sazby) pro jednotlivá Výnosová období.
- (c) Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s čl. 7.1(a) výše.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat výnos až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 7.4.

7.2 Dluhopisy s pevným výnosem

- (a) Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Nároky na úrok a splacení jistiny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou jsou soudně vymahatelné (platné), jsou-li v souladu se zákonem uplatněny během promlčecí lhůty uvedené v čl. 12.

7.3 Dluhopisy s variabilním výnosem

- (a) Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu, která bude součtem:
 - (i) Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže); a
 - (ii) marže uvedené v Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.
- (c) „**Referenční sazbou**“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague Inter-bank Offered Rate*) nebo EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*).
- (d) Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (zpravidla jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období nebo je délce Výnosového období nejbližší, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR na obrazovce Reuters Screen Service, strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude příslušná sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby. Podrobnější informace o způsobu poskytování Referenční sazby jsou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.
- (e) Informace o minulé výkonosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Informace o minulé výkonosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribororg/euribor-rates.html>.
- (f) Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazby.
- (g) Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit

způsobem uvedeným v čl. 7.3(d), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:

- (i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR pro nejdelší období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
 - (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.
- (h) Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 7.3(g), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba p.a. vypočtená Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) jako aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 (tři) banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně měně eur, na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.
- (i) Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR nebo EURIBOR nižší než 0 (nula), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula 0 (nula).
- (j) „**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se rozumí den uvedený v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, platí, že Dnem stanovení Referenční sazby je druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

7.4 Konvence pro výpočet úroku

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

7.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který Vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyl (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu).
- (b) Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu

emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

8. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

- (a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s čl. 9.2 těchto Emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách („**Amortizované Dluhopisy**“), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.
- (b) Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově. Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů. Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období. Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

8.1 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

- (a) Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů (tím není dotčeno oprávnění Emitenta zrušit Dluhopisy v jeho majetku Emitenta v souladu s čl. 8.4 těchto Emisních podmínek).
- (b) Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 16 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- (c) Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 8.1(a) těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanovením tohoto čl. 8.1 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v dosud nesplacené jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), případně jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou splaceny v jejich Diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

8.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

- (a) Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 11 a 14.5(a) těchto Emisních podmínek.
- (b) Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise, může kterýkoliv Vlastník Dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Žádost o předčasné splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcijí, a to ve lhůtě uvedené v Doplnku dluhopisového programu (příslušné datum po uplynutí takové lhůty uvedené v Doplnku dluhopisového programu dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- (c) Obdrží-li Emitent Žádost o předčasné splacení v souladu s čl. 8.2(b) těchto Emisních podmínek, splatí Emitent Dluhopisy daného Vlastníka Dluhopisů v dosud nesplacené jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevypáleným výnosem (pokud je to relevantní), případně jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v jejich Diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.
- (d) Žádost o předčasné splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzata zpět, jen pokud je takové zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle čl. 8.2(b) těchto Emisních podmínek splatnými.

8.3 Odkoupení Dluhopisů

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

8.4 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 8.2(a) těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

8.5 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 8, čl. 8.1 a 14.5(a) těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

9. PLATEBNÍ PODMÍNKY

9.1 Měna plateb

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

9.2 Den výplaty

- (a) Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- (b) Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne. Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence.

9.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

- (a) Zaknihované Dluhopisy
 - (i) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.

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

(b) Listinné Dluhopisy

- (i) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů.
- (ii) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů, a v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně. V souladu s čl. 1.3(d) Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů. U Amortizovaných dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů.

9.4 Provádění plateb

- (a) Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.
- (b) Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu vlastnoručně podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo (v případě právnických osob) originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Pokud bude mít Emitent pochybnosti o pravosti podpisu Oprávněné osoby na Instrukci, je oprávněn vyžádat si od Oprávněné osoby Instrukci s úředně ověřeným podpisem; v takovém případě je Emitent povinen provést platbu podle Instrukce až

po doručení Instrukce s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovujícím rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

- (c) V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.
- (d) V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- (e) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. (b) tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.
- (f) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 9.4(b) a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než

v zákonné měně České republiky, 10. (desátý) Pracovní den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 9.4(b) těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 9.4(b) těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

- (g) Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 9.4(b) nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo vzniklou skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

10. Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Problematika zdanění v jednotlivých zemích, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny, je blíže popsána v části H. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE Prospektu.

11. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ

11.1 Případy neplnění závazků

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

(a) Neplacení

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

(b) Porušení jiných povinností a dluhů

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

(c) Platební neschopnost

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

(d) Likvidace

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

(e) Výkon rozhodnutí

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

11.2 Důsledky Případů neplnění závazků

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

11.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 11.2(a), případně dle čl. 11.2(b) těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

11.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 11.3 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá

vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

11.5 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 9 těchto Emisních podmínek.

12. PROMLČENÍ

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

13. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT

13.1 Administrátor

- (a) Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 13.1(c) až čl. 13.1(e) těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.
- (b) Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 13.1(c) až čl. 13.1(e) těchto Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.
- (c) Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu.
- (d) Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- (e) Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, jeli jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.
- (f) Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

13.2 Agent pro výpočty

- (a) Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 13.2(c) nebo 13.2(d) těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.

- (b) Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočet uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- (c) Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty, u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.
- (d) Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

13.3 KOTAČNÍ AGENT

- (a) Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 13.3(b) těchto Emisních podmínek, Kotační agent nebyl jmenován.
- (b) Emitent může jmenovat Kotačního agenta. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Kotačního agenta jmenovat jiného Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Kotačního agenta uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- (c) Pokud Emitent jmenuje Kotačního agenta, bude Kotační agent v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s kotačním agentem mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

14. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

14.1 Působnost a svolání Schůze

- (a) Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků Dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplněkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.
- (b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li obecně

závazný právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

- (c) Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 14.1(e) až 14.1(i) těchto Emisních podmínek) doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle předchozí věty, resp. úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.
- (d) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“).
- (e) Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 16 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
- (f) Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 14.1(e) (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- (g) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
 - (i) údaje identifikující Emitenta;
 - (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
 - (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
 - (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 14.1(d), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
 - (v) rozhodný den pro účast na Schůzi.
- (h) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.

- (i) Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- (a) V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- (b) V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.
- (c) Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.
- (d) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 8.4 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.
- (e) Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu čl. 14.4(a) Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

- (a) Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly takovými osobami k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.
- (b) Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.
- (c) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna Emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 14.1(d) těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- (d) Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.
- (e) Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 14.1(d) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle čl. 14.1(d) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 14.3(a).

14.4 Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů

- (a) Ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech Vlastníků Dluhopisů této emise (dále jen "**Společný zástupce**") na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi Společným zástupcem a Emitentem. Pro tyto účely se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout i Schůze. Veřejnost bude mít volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory”.
- (b) Rozhodne-li Schůze vlastníků o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán.
- (c) Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná

kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů nebo smlouvou podle čl. 14.4(a) vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.

- (d) Rozhodnutí Schůze vlastníků musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce.
- (e) Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na Schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise Dluhopisů.
- (f) Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle čl. 14.4(a) a Emisních podmínek Dluhopisů v plném rozsahu na nového Společného zástupce.
- (g) Nestanoví-li emisní podmínky Dluhopisů nebo smlouva podle čl. 14.4(a) jinak, je Společný zástupce oprávněn:
 - (i) uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy;
 - (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta;
 - (iii) činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.
- (h) Při výkonu oprávnění podle čl. 14.4(g) se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

14.5 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

- (a) Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení (i) jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní) nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. (c) těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- (b) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s čl.

14.5 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 13.1(b) těchto Emisních podmínek.

- (c) Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 16 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

14.6 Společná Schůze

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

15. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

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

16. OZNÁMENÍ

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

takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

17. ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK

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

18. DEFINICE

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

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

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

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

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

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

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

„**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 9.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ má význam uvedený v čl. 8.1, 9.2, 11.3 a 14.5 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu.

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

„**Den výplaty**“ znamená každý Den výplaty výnosů, Den konečné splatnosti dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak uvedeno v čl. 9.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty výnosů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak uvedeno v čl. 9.2 těchto Emisních podmínek.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy

dané emise, a to i nad původně předpokládaný objem emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

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

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

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

„**Instrukce**“ má význam uvedený v čl. 9.4 těchto Emisních podmínek.

„**Investiční činnost Emitenta**“ znamená investiční činnost Emitenta, jakožto investičního fondu kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, realizovanou v souladu se statutem Emitenta.

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

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

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

„**Nemovitostní společnost**“ znamená akciovou společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelnou právnickou osobu podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí nebo úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

„**Oprávněné osoby**“ má význam uvedený v čl. těchto Emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak. „Osoba oprávněná k účasti na Schůzi“ má význam uvedený v čl. 14.2 těchto Emisních podmínek.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 11.2(a) těchto Emisních podmínek.

„**PIA**“ znamená prioritní investiční akcie vydané Emitentem.

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

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 11.1 těchto Emisních podmínek.

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

jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

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

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 14.1(a) těchto Emisních podmínek.

„**Ručení**“ znamená závazky Emitenta za dluhy třetích osob ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství (aval) či převzetí společného a nerozdílného dluhu, (s výjimkou zajišťovacích derivátů uzavřených Emitentem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů), nebo ve formě směnky k zajištění jakéhokoli dluhu třetí osoby.

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován) nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 14.1 těchto Emisních podmínek. „Smlouva s administrátorem“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Skupina**“ znamená Emitenta a jakoukoli českou obchodní korporaci či obdobnou entitu založenou a existující podle jiného právního řádu, v níž má Emitent přímý či nepřímý podíl na hlasovacích právech ve výši alespoň 20 %.

„**Ultimátní vlastník**“ znamená pan Daniel Římal, dat. nar. 21. března 1988, bytem U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8.

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

„**VIA**“ znamená výkonnostní investiční akcie vydané Emitentem.

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 1.3(c) a 1.3(d) těchto Emisních podmínek.

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

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

„**Změna zásadní povahy**“ má význam uvedený v čl. 14.1 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 14.5(a) těchto Emisních podmínek.

E. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

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

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti ČSNF SICAV, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06561705, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22940, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22940 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále také jen „**ČNB**“) č.j. 2023/025373/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2023/00009/CNB/572 ze dne 3. 3. 2023, které nabylo právní moci dne 4. 3. 2023 [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

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

Poslední den platnosti Základního prospektu je 4. 3. 2024. Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti Základního prospektu. Následný základní prospekt bude v souladu s čl. 8 odst. 11 Nařízení o prospektu uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“.

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

Tyto Konečné podmínky byly v souladu čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta

<https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

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

Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen v roce 2023 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Dluhopisový program je druhým dluhopisovým programem Emitenta. Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

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

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. 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.

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 přijaty k obchodování na regulovaném trhu mimo Českou republiku, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V [●], dne [●].

ČSNF SICAV, a.s.

[Shrnutí Emise dluhopisů]

F. DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše 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 v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

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

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
Podoba Dluhopisů:	[listinné/zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	[●/nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ euro (EUR)]
Způsob nabízení Dluhopisů	[neveřejně / veřejně]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise Dluhopisů (rating):	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů /podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1(d) Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] % předpokládané jmenovité

	hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]
--	---

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	<p>[●] % jmenovité hodnoty po celou dobu Emisní lhůty a Dodatečné emisní lhůty] / [[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na webových stránkách Emitenta]</p> <p>[Emitent na základě svého rozhodnutí může k Datu emise vydat i Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány investory, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Z majetkového účtu Emitenta budou Dluhopisy následně postupně převáděny na majetkové účty Investorů na základě smlouvy o koupi dluhopisů. Kupní cena bude v takovém případě stanovena [jako 100 % jmenovité hodnoty, přičemž k této částce bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos / [●].] / nepoužije se]</p>
K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos:	[ano/ne]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	<p>[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / ●]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor.]</p> <p>[Emitent na základě svého rozhodnutí může k Datu emise vydat i Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány investory, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do</p>

	výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Z majetkového účtu Emitenta budou Dluhopisy následně postupně převáděny na majetkové účty Investorů na základě smlouvy o koupi dluhopisů. [Smlouva o koupi dluhopisů bude uzavírána obdobným způsobem jako smlouva o úpisu / [●.] / nepoužije se]
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou [předány [dle volby investora [osobně pracovníkem [Emitenta [nebo] Administrátora] / [●]] [v určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora] / [korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence] / [●]]. Dluhopisy budou předány ve lhůtě [●] ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem. [V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky] / [●]] / [zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě [●] ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem] / [●].
Způsob splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●] Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů [ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem] / [●].
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších] [Dluhopisy upsané do Data emise budou vydány jednorázově k Datu emise. Emitent na základě svého rozhodnutí může k Datu emise vydat i Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Z majetkového účtu Emitenta budou Dluhopisy následně postupně převáděny na majetkové účty Investorů na základě smlouvy o koupi dluhopisů. / nepoužije se]

3. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	[pevný /variabilní/ na bázi diskontu]
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba:	[● % p.a.]
Úroková sazba pro jednotlivá období	[● / nepoužije se]

Zaokrouhlení úrokového výnosu stanoveného pro jednotlivá Výnosová období:	Úrokové výnosy budou zaokrouhlovány dle matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně [zpětně]] / [●]
Den výplaty výnosů:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 18 Emisních podmínek):	[● / nepoužije se]
Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Referenční sazba:	[1M PRIBOR / 3M PRIBOR / 6M PRIBOR / 1R PRIBOR / [●] PRIBOR] / [1M EURIBOR / 3M EURIBOR / 6M EURIBOR / 1R EURIBOR / [●] EURIBOR]
Poskytování referenční sazby:	[Referenční sazba je / není poskytována administrátorem podle článku 36 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 1011/2016 o indexech]
Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti:	[Informace o minulé výkonnosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/ nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/ . / Informace o minulé výkonnosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese https://www.emmi-benchmarks.eu/euribororg/euribor-rates.html / [●]]
Marže:	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
Den stanovení Referenční sazby	[Dnem stanovení Referenční sazby pro příslušné Výnosové období je [●.] (slovy: [●.]) [Pracovní / ●.] den před prvním dnem takového Výnosového období. / ● / podle čl. 7.3 Emisních podmínek]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně [zpětně]] / [●]
Den výplaty výnosů:	[●]
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba:	[●]

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
-----------------------------------	-----

Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 18 Emisních podmínek):	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano, a to k následujícím dnům [●] / ne]
Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů:	[Vlastníci Dluhopisů mají právo požádat o předčasné splacení Dluhopisů dle čl. 8.2 Emisních podmínek / Vlastníci Dluhopisů nemají právo požádat o předčasné splacení Dluhopisů dle čl. 8.2 Emisních podmínek]. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů podle jiných ustanovení Emisních podmínek tímto není dotčeno.
Lhůty pro oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů:	[Vlastník Dluhopisů příslušné emise má právo požádat o předčasné splacení Dluhopisů dané emise, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení / [●] / nepoužije se]
Amortizované Dluhopisy:	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

5. PLATBY

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

6. ADMINISTRÁTOR, MANAŽER, AGENT PRO VÝPOČTY

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

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / nebyl ustanoven]
---	-----------------------

8. DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA

Další závazky Emitenta, nad rámec čl. 6 Emisních podmínek	[● / nepoužije se]
--	--------------------

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

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

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

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

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

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

9. DALŠÍ INFORMACE	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
10. ZÁKLADNÍ INFORMACE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů:	[Dluhopisy jsou v souladu s čl. 6.6 a 6.7 Emisních podmínek nabízeny za účelem (řazeno podle prioritního pořadí použití): [[realizace investiční činnosti Emitenta] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky jiné společnosti ze Skupiny za účelem [[refinancování stávajících závazků] / [nabytí účasti na společnosti působící v oblasti [●]] / [Emitent k datu Emise Dluhopisů nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané emisí Dluhopisů] / [●]] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky jiné společnosti ze Skupiny; k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat nebo na které půjčené prostředky použije] / [provozní potřeby Emitenta] / [●]].

	Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů při primárním úpisu k Datu emise bude roven emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude použit k [[výše uvedenému účelu] / [●]].
11. PODMÍNKY NABÍDKY	
Podmínky nabídky:	[Emitent / Administrátor / [●]] bude Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise / zvýšené celkové jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
Veřejně nabízený objem:	[●] / [●] v případě zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise/ nepoužije se]
Objem přijímaný na regulovaný trh:	[● / nepoužije se]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Emisní kurz (cena) Dluhopisů vydaných k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz (cena) Dluhopisů vydaných po Datu emise:	[[[●] % jmenovité hodnoty [po celou dobu Emisní lhůty a Dodatečné emisní lhůty]] / [[[●] % jmenovité hodnoty po dobu [●] [a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na webových stránkách Emitenta www.csnf.cz]] [Emitent na základě svého rozhodnutí může k Datu emise vydat i Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány investory, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Z majetkového účtu Emitenta budou Dluhopisy následně postupně převáděny na majetkové účty Investorů na základě smlouvy o koupi dluhopisů. Kupní cena bude v takovém případě stanovena [jako 100 % jmenovité hodnoty, přičemž k této částce bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos / [●].] / nepoužije se]

K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos:	[ano/ne]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webových stránkách Emitenta www.csnf.cz] [●] / [●] / nepoužije se]
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	<p>[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni [Emitentem / [a Administrátorem] / [●]] a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody [Emitenta [a Administrátora] / [●]] a investora, nebo distančním způsobem. [Emitent [a rovněž Administrátor]] implementovali systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude písemně oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením. / [●] / [nepoužije se].</p> <p>[Emitent na základě svého rozhodnutí může k Datu emise vydat i Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány investory, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Z majetkového účtu Emitenta budou Dluhopisy následně postupně převáděny</p>

	na majetkové účty Investorů na základě smlouvy o koupi dluhopisů/pokynu k nákupu dluhopisů. Způsob uzavření smlouvy o koupi dluhopisů, určení emisního kurz Dluhopisů a vypořádání obchodu s Dluhopisy bude obdobné, jako v případě, kdy by docházelo k primárnímu úpisu Dluhopisů po Datu emise.]
Náklady účtované investorovi:	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.] / [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Investorům bude přeúčtován poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v evidenci CDCP [a poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů]. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí náklady [[●] / vedení Dluhopisů v CDCP 0 Kč (dle aktuálního sazebníku CDCP) [poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů max. [●] Kč za objednávku a den (dle aktuálního sazebníku BCPP)]]]. S aktuální výší poplatků se investor může seznámit v sazebníku CDCP [a v sazebníku BCPP]. Investorům dále může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry.]
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise. Emisní cena bude činit [●]. / [●] / nepoužije se]
Regulované trhy nebo trhy třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou podle vědomostí Emitenta již přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy:	[● / nepoužije se]
Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy (pokud je odlišná od Emitenta):	[● / nepoužije se]

Identifikační a kontaktní údaje osoby žádající o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (pokud je odlišná od Emitenta):	[● / nepoužije se]
Poradci:	[● / nepoužije se]
Kotační agent:	[● / nepoužije se]
Identifikační a kontaktní údaje platebního / depozitního zástupce:	[● / nepoužije se]
Identifikační a kontaktní údaje subjektů, s nimiž bylo dohodnuto upisování Emise na základě pevného závazku, včetně významných znaků dohod:	[● / nepoužije se] [Prohlášení o nekryté části / nepoužije se] [Výše provize za upsání činí [●]]
Identifikační a kontaktní údaje subjektů, s nimiž bylo dohodnuto upisování Emise / bez pevného závazku / na základě nezávazných ujednání, včetně významných znaků dohod:	[● / nepoužije se] [Prohlášení o nekryté části / nepoužije se] [Výše provize za umístění činí [●]]
Datum uzavření dohody o upsání:	[● / nepoužije se]
Úvěrová hodnocení Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací]]

G. INFORMACE O EMITENTOVÍ**1. Základní informace o Emitentovi:**

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	ČSNF SICAV, a.s. (Československý nemovitostní fond)
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. Zn. B 22940/MSPH, IČO: 06561705, LEI: 315700W6G9P6GUDNEO09
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku ze dne 30. října 2017.
Doba trvání:	Emitent je založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení, zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím stanov Emitenta ze dne 5.10. 2017.
Právní forma Emitenta:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. Zákona č. 90/2012., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích,) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ ZOK “)
Obhospodařovatel Emitenta:	<p>Emitent je jako nesamosprávný investiční fond plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky.</p> <p>Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je investiční společností obhospodařující Emitenta společnost AVANT investiční společnost, a.s., IČO 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložku 11040 (dále jen „AVANT“), která ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, vykonává funkci statutárního orgánu Emitenta, obhospodařovatele a administrátora Emitenta.</p>
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika
Rozhodné právo:	Právo České republiky
Adresa a telefonní číslo sídla emitenta:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika; +420 773 998 228
Předmět činnosti:	<p>Emitent je právnickou osobou a fondem kvalifikovaných investorů založeným za účelem a s cílem podnikání, konkrétně pak v podobě setrvalého zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta skrze investiční činnost Emitenta.</p> <p>Předmětem podnikání Emitenta, zapsaným v obchodním rejstříku, jsou v souladu s tímto cílem a účelem činnosti fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 a) ZISIF.</p> <p>Uvedený předmět podnikání Emitenta je také zakotven v čl. III stanov Emitenta.</p>

	<p>Fakticky vykonávanou činností Emitenta je investování do nemovitostních projektů prostřednictvím osob ze Skupiny s následným rozprodejem nemovitostí koncovým zákazníkům. Jedná se zejména o investování do rezidenčních nemovitostí na území České republiky.</p> <p>Činnosti výstavby a prodeje nemovitostí provádí vždy příslušná dceřiná společnost Emitenta, která je vlastníkem projektu, a to prostřednictvím externích dodavatelů dle výběru příslušné dceřiné společnosti.</p>
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí a hlavní právní předpisy na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:	<p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky coby akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. ZOK</p> <p>Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů Evropské unie, zejména pak podle:</p> <p>ZISIF</p> <p>Nařízení vlády č. 243/2013Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>ZOK</p> <p>Zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“)</p> <p>Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).</p> <p>Zákona o dluhopisech</p> <p>Zákona č. 563 /1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.</p>

	<p>Zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a</p> <p>Směrnice Evropského parlamentu a rady 2014/65/EU ze dne 15.5.2014 o trzích</p> <p>finančních nástrojů a o změně směrnice 2002/92/ES a 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“)</p>
Historie a vývoj Emitenta:	<p>30.10.2017</p> <p>Vznik Emitenta za účelem vytvoření vhodného instrumentu pro správu majetku a vytváření ekonomické přidané hodnoty pro investory.</p> <p>19.12.2018</p> <p>Zapsán předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů</p> <p>2018</p> <p>Během roku 2018 docházelo k postupnému nastavování procesů u Emitenta, což byla především koordinace činnosti obhospodařovatele a administrátora Emitenta, tj. investiční společnost AVANT, a zakladatele Emitenta Daniela Římalu.</p> <p>1.3.2019</p> <p>Zahájení aktivity Emitenta jakožto investičního fondu. Příprava a zahrnutí již aktivních developerských projektů do majetku fondu.</p> <p>31.5.2019</p> <p>Emitent nabyt akcie společnosti Stark Distribution SE a podíly ve společnostech STARK DEVELOPMENT s.r.o., TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o., EAGLE CAPITAL s.r.o., Domy Galanta I, s.r.o. a Domy Galanta II, s.r.o. Zatímco první dvě jmenované společnosti zajišťují organizační chod Skupiny ve smyslu nositele provozních nákladů, zbylé firmy jsou konkrétní developerské projekty, nebo takové projekty vlastní.</p> <p>EAGLE CAPITAL s.r.o. – tato společnost nabyla jako první ve Skupině jeden z pozemků v obci Kunice, která se nachází jihovýchodně od Prahy nedaleko Velkých Popovic. Projekt je stále v přípravě. Záměrem je vybudování čtyř nadstandardních vil.</p> <p>TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o. – společnost je účelně založena pro správu dalších projektů. Nejvýznamnější z nich je výstavba osmi rodinných domů na okraji Brandýsa nad Labem, která probíhala od jara 2020 do léta 2021, kdy byl projekt dokončen. Každá jednotka má vlastní zahradu o rozloze 400 m². Rodinné domy jsou prodané a byly předány svým vlastníkům v červnu 2021.</p>

	<p>17.12.2019</p> <p>Skupina Emitenta získala 100 % podíly ve společnostech Bytový dům Kubátova s.r.o., OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. a Bloissox s.r.o.</p> <p>31.7.2020</p> <p>Skupina Emitenta získala 100 % podíl ve společnosti Bytový dům Lazecká s.r.o.</p> <p>7.10.2020</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 100 % podíl ve společnosti DOMY SIBŘINA s.r.o.</p> <p>30.11.2020</p> <p>Skupina Emitenta získala 100 % podíly ve společnostech BD Dobrovského 706/21 s.r.o. a Marittima s.r.o. <i>BD Dobrovského 706/21 s.r.o.</i></p> <p>4.12.2020</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 50 % podíl ve společnosti Favala s.r.o.</p> <p>10.12.2020</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 50 % podíl ve společnosti Venarotta s.r.o.</p> <p>17.3.2021</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 100 % podíl ve společnosti Bernalda s.r.o.</p> <p>19.4.2021</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 100 % podíly ve společnostech Collatino s.r.o. a Parioli s.r.o.</p> <p>28.6.2021</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 100 % podíl ve společnosti Green Point Živohošť s.r.o.</p> <p>29.7.2021</p> <p>Skupina Emitenta nabyla 60 % podíl ve společnosti Cavallino s.r.o., který navýšila na 100 % podíl v dubnu roku 2022. Na stavbě Bytové domy Karlštejn se pracuje od srpna 2021 a plánované dokončení je v druhé polovině roku 2023. Svou</p>
--	--

	<p>velikostí se jedná o velmi významný projekt Skupiny s plánovaným ziskem 169,5 mil. Kč.</p> <p>2.10.2021</p> <p>Skupina emitenta nabyla 49 % obchodní podíl ve společnosti Bullona s.r.o. Výstavba 25 rodinných domů v rámci projektu Rodinné domy Kolovraty (Etapa I) započala v listopadu 2021 a plánované dokončení je v polovině roku 2023. Plánovaný zisk Skupiny Emitenta po odpočtu všech nákladů a daní je plánován ve výši 55 mil. Kč a jedná se tak o středně velký projekt.</p> <p>6.10.2021</p> <p>Skupina emitenta nabyla 100 % obchodní podíl ve společnosti Manciano s.r.o. Ta bude realizovat výstavbu 4 bytových domů v Kolovratech (Etapa III) s hrubým odhadem zisku 170 mil. Kč. Nabytí pozemků pro výstavbu je zajištěno rezervační smlouvou a podpis kupní smlouvy k pozemkům je předpokládán začátkem roku 2023. Zahájení výstavby je plánováno na 1. čtvrtletí 2024 a její dokončení je očekáváno v roce 2026.</p> <p>15.9.2022</p> <p>Emitent nabyt majetek v podobě stavebních parcel o rozloze 150 tis. M². Jedná se o dosud nejvýznamnější projekt rezidenční výstavby v Chýni s plánovaným započítáním výstavby v roce 2024 a odhadovanými budoucími zisky přes 2 mld. Kč. Výstavba bude probíhat v několika etapách v horizontu 7-9 let.</p>
Webová stránka:	<p>https://csnf.cz/</p> <p>Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.</p>

2. Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Základním prospektu je Emitent, tj. společnost ČSNF SICAV, a.s., se sídlem na adrese Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06561705, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 22940 u Městského soudu v Praze. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 28.2.2023



Ing. Vladimír Bezděk

za ČSNF SICAV, a.s.

Ing. Vladimír Bezděk, zastupující při výkonu funkce společnost AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 275 90 241, člena představenstva Emitenta.

3. Oprávnění auditoři

Emitent sestavil auditované individuální (neconsolidované) řádné účetní závěrky za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a dále za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

Sestavení výše uvedených individuálních (neconsolidovaných) účetních závěrek je odůvodněno skutečností, že ani ke dni 31.12.2021 Emitent nepodléhal povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, a to na základě výjimky upravené v § 22a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Emitent totiž spadal do malé skupiny účetních jednotek ve smyslu § 1c uvedeného zákona a současně žádná z účetních jednotek v takové skupině nebyla subjektem veřejného zájmu ve smyslu § 1a uvedeného zákona.

Účetní závěrka za rok končící 31.12.2020 i účetní závěrka za rok končící 31.12.2021 byla ověřena auditorem – společností APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 103716. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Jaromír Chaloupka, s obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, 18600 Praha 8 – Karlín, číslo osvědčení auditora: 2239 (dále jen „**Auditor**“).

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku končící 31.12.2020 a vydal výrok: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31.12.2020, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020, podrozvahy k 31.12.2020 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.“

Auditor ověřil výše uvedenou závěrku končící 31.12.2021 a vydal výrok: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2021, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 a podrozvahy k 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.“

Emitent dále sestavil auditované přehledy peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a dále za období od 1.1.2021 do 31.12.2021. Přehledy peněžních toků byly sestaveny na základě českých účetních předpisů a byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

V období, za které jsou v Základním prospektu uvedeny historické finanční údaje, Auditor neodstoupil, nebyl odvolán ani nedošlo k tomu, že by nebyl znovu jmenován.

Emitent dále sestavil neauditovanou mezitímní účetní závěrku sestavenou ke dni 30.6.2022. Tato mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě českých účetních předpisů.

4. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s auditovanou řádnou účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních předpisů za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a auditovanou řádnou účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních předpisů za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem. Dále je potřeba tuto část číst společně s auditovanými přehledy peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, které byly do tohoto Základního prospektu zahrnuty rovněž odkazem. Tuto část je dále potřeba číst také společně s mezitímní účetní závěrkou Emitenta sestavenou podle českých účetních předpisů ke dni 30.6. 2022, která byla do tohoto Základního prospektu zahrnuta odkazem.

Rozvaha

Aktiva (tis. Kč)	Stav ke 31. 12. 2020	Stav ke 31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva:	260 281	758 751
Dlouhodobá aktiva z investiční činnosti	260 281	758 751
Dlouhodobá aktiva z neinvestiční činnosti		
Krátkodobá aktiva	46 055	41 606
Krátkodobá aktiva z investiční činnosti	46 007	41 558
Krátkodobá aktiva z neinvestiční činnosti	48	48
Peníze a peněžní ekvivalenty	44 773	41 594
Peníze a peněžní ekvivalenty z investiční činnosti	44 725	41 546
Peníze a peněžní ekvivalenty z neinvestiční činnosti	48	48
Aktiva celkem	306 336	800 357
Aktiva z investiční činnosti	306 288	800 309
Aktiva z neinvestiční činnosti	48	48

Pasiva (tis. Kč)	Stav ke 31. 12. 2020	Stav ke 31. 12. 2021
Vlastní kapitál:	230 685	732 913
Vlastní kapitál z investiční činnosti	230 637	732 865
Vlastní kapitál z neinvestiční činnosti	48	48
Kumulované zisky		
Kumulované zisky z investiční činnosti		
Kumulované zisky z neinvestiční činnosti		
Dlouhodobé závazky		5 000
Dlouhodobé závazky z investiční činnosti		5 000
Dlouhodobé závazky z neinvestiční činnosti		
Krátkodobé závazky	75 651	62 444
Krátkodobé závazky z investiční činnosti	75 651	62 444
Krátkodobé závazky z neinvestiční činnosti		
Vlastní kapitál a závazky celkem	306 336	800 357
Vlastní kapitál a závazky z investiční činnosti	306 288	800 309
Vlastní kapitál a závazky z neinvestiční činnosti	48	48
Pasiva celkem	306 336	800 357
Pasiva celkem z investiční činnosti	306 288	800 309
Pasiva celkem z neinvestiční činnosti	48	48

Výkaz zisků a ztrát – Vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Stav ke 31. 12. 2020	Stav ke 31. 12. 2021
---------	----------------------	----------------------

Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním	-1 533	247 190
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	-1 533	246 659
<i>Celkový výsledek za období</i>	-1 533	246 659

Přehled o peněžních tocích – Vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Stav ke 31. 12. 2020	Stav ke 31. 12. 2021
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	738	44 772
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-2 124	3 739
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-3 233	6 471
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-3 233	5 916
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-34 825	-254 465
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	82 092	245 371
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	44 034	-3 178
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	44 772	41 594

Mezitímní účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 30. 6. 2022 (rozvaha)

Aktiva (tis. Kč)	Stav ke 30. 6. 2021	Stav ke 30. 6. 2022
Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	63 170	99 948
Pohledávky za nebankovními subjekty	84 666	274 323
Účasti s podstatným vlivem	0	16 728
Účasti s rozhodujícím vlivem	249 017	565 584
Ostatní aktiva	12	9 013
Pasiva (tis. Kč)	Stav ke 30. 6. 2021	Stav ke 30. 6. 2022
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 163	9 912
Závazky z dluhových cenných papírů	0	57 382
Ostatní pasiva	40 867	87 152
Rezervy	0	282
Podřízené závazky (Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období)	351 443	795 675
Základní kapitál	99	99
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-51	-51
Vlastní kapitál	48	48

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	350 788	810 820
--	---------	---------

Mezitímní účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 30. 6. 2022 (výkaz zisků a ztráty)

Výkaz zisků a ztrát (tis. Kč)	Stav ke 30. 6. 2021	Stav ke 30. 6. 2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 128	13 784
Náklady na úroky a podobné náklady	163	1 510
Výnosy z poplatků a provizí	592	572
Náklady na poplatky a provize	9	3 953
Zisk nebo ztráta z finančních operací	0	11 173
Správní náklady	2 204	4 635
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-656	15 432
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-656	15 145

5. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční, nebo obchodní situace Emitenta, vyjma následujících událostí:

K datu emise 1. března 2022 Emitent vydal emisi dluhopisů ČSNF 6,80/2026 se splatností 4 roky s datem konečné splatnosti dne 1. března 2026 úročených pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,8 % p.a. o celkové jmenovité hodnotě emise 100.000.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent prodal Dluhopisy z této emise za celkem 64.870.000 Kč.

K datu emise 10. srpna 2022 Emitent vydal emisi dluhopisů ČSNF 7,80/2026 se splatností 4 roky s datem konečné splatnosti dne 10. srpna 2026 úročených pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,8 % p.a. o celkové jmenovité hodnotě emise 100.000.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent prodal Dluhopisy z této emise za celkem 96.230.000 Kč.

K datu emise 10. srpna 2022 Emitent vydal emisi dluhopisů ČSNF 3MPRIBOR+1,50/2026 se splatností 4 roky s datem konečné splatnosti dne 10. srpna 2026 úročených variabilní úrokovou sazbou ve výši 3M PRIBOR + 1,5 % p.a. o celkové jmenovité hodnotě emise 100.000.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent prodal Dluhopisy z této emise za celkem 23.670.000 Kč.

K datu emise 15. prosince 2022 Emitent vydal emisi dluhopisů ČSNF 8,10/2026 se splatností 4 roky s datem konečné splatnosti dne 15. prosince 2026 úročených pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a. o celkové jmenovité hodnotě emise 100.000.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent prodal Dluhopisy z této emise za celkem 59.348.000 Kč.

V důsledku vydání výše uvedených emisí došlo ke zvýšení zadlužení Emitenta v rozsahu těchto emisí, tj. v celkové výši 244.118.000 Kč.

6. Rizikové faktory

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů, společně s rizikovými faktory podstatnými pro Dluhopisy jsou uvedeny výše v kapitole Rizikové faktory tohoto Základního prospektu.

7. Postavení Emitenta na trhu

Emitent soutěží na českém realitním trhu, a to na trhu rezidenčního bydlení mimo velká centra. Na tomto trhu Emitent působí formou investování do developerských projektů na výstavbu nemovitostí, a to za účelem prodeje nemovitostí, převážně bytových jednotek a rodinných domů ve městech. Emitent v minulosti realizoval ojedinělý projekt na Slovensku (rodinné domy v Galantě), jinak soutěží výhradně na českém trhu a v době vyhotovení Základního prospektu Emitent ani neplánuje žádnou činnost mimo český realitní trh.

Tržní postavení Emitenta je určováno především postavením Emitenta ve vztahu k ostatním developerům působícím na českém realitním trhu. Tento trh také nejvíce Emitenta ovlivňuje. Přestože je Emitent na českém realitním trhu rychle rostoucím developerem, má Emitent v současnosti na tomto trhu pouze nevysoký tržní podíl, který mu neumožňuje jakkoliv výrazněji ovlivnit hospodářskou soutěž na dotčeném trhu. Jakékoliv takové ovlivnění by se přitom muselo realizovat nepřímo, skrze dceřiné společnosti Emitenta, které realizují nemovitostní projekty ve Skupině. Popis segmentu nemovitostí a nemovitostního trhu, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu nazvaném jako „*Informace o trendech*“.

Zdrojem informace prezentované výše, tj. základ prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je kvalifikovaný názor Emitenta.

8. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, úvěrová hodnocení, významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 30. října 2017 jakožto fond kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF s investičním cílem v podobě setrvalého zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta skrze investiční činnost Emitenta.

8.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Nedávnými událostmi majícími podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta jsou tyto následující:

- i. Emitent poskytl dceřiným společnostem ve Skupině následující úvěry:

Úvěr	Měna závazku	Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)	Typ úrokové sazby	Výše pevné úrokové sazby	Splatnost
Úvěr poskytnutý společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o. na základě smlouvy ze dne 1.10.2019	Kč	97.282.806,- Kč (maximální limit čerpání 100.000.000,- Kč)	Pevná	15 % p.a.	31.12.2029
Úvěr poskytnutý společnosti Stark distribution SE na základě smlouvy ze dne 1.10.2019	Kč	11.348.043,31 Kč	Pevná	15 % p.a.	31.12.2029
Úvěr poskytnutý společnosti Bytový	Kč	3.242.000,- Kč	Pevná	15 % p.a.	31.12.2024

dům Lazecká s.r.o. na základě smlouvy ze dne 10.11.2020					
Úvěr poskytnutý společnosti OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. na základě smlouvy ze dne 26.2.2021	Kč	10.000.000,- Kč	Pevná	15 % p.a.	30.12.2026
Úvěr poskytnutý společnosti Green Point Živohošť s.r.o. na základě smlouvy ze dne 28.6.2021	Kč	21.000.000,- Kč	Pevná	15 % p.a.	31.12.2025
Úvěr poskytnutý společnosti Parioli s.r.o. na základě smlouvy ze dne 7.9.2021	Kč	82.000.000,- Kč (maximální limit čerpání 111.150.000,- Kč)	Pevná	15 % p.a.	7.9.2026
Úvěr poskytnutý společnosti Manciano s.r.o. na základě smlouvy ze dne 9.11.2021	Kč	19.000.000,- Kč	Pevná	15 % p.a.	8.11.2024
Úvěr poskytnutý společnosti Venarotta s.r.o. na základě smlouvy ze dne 24.11.2021	Kč	48.000.000,- Kč	Pohyblivá	2 % p.a. + 1Y PRIBOR	Automatické prodlužování smlouvy
Úvěr poskytnutý společnosti Cavallino s.r.o. na základě smlouvy ze dne 15.11.2021	Kč	32.000.000,- Kč (maximální limit čerpání 82.380.000,- Kč)	Pevná	15 % p.a.	15.11.2024
Úvěr poskytnutý společnosti Cavallino s.r.o. na základě smlouvy ze dne 1.10.2021	Kč	17.620.849,- Kč	Pevná	15 % p.a.	1.10.2026

Úvěr poskytnutý společnosti Collatino s.r.o. na základě smlouvy ze dne 17.1.2022	Kč	17.000.000,- Kč	Pevná	15 % p.a.	31.1.2024
Úvěr poskytnutý společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o. na základě smlouvy ze dne 7.3.2022	Kč	6.000.000,- Kč	Pevná	15 % p.a.	31.1.2024
Úvěr poskytnutý společnosti Trastevere s.r.o. na základě smlouvy ze dne 21.4.2022	Kč	5.003.500,- Kč	Pevná	15 % p.a.	18.3.2025

ii. Emitent přijal od společnosti Českomoravský fond SICAV, a.s. jednající na účet podfondu Českomoravský fond SICAV, a.s. Podfond AGUILA, úvěr ve výši 5.000.000 Kč na základě smlouvy ze dne 23.2.2021 s pevným úročením ve výši 9,6% p.a. a datem splatnosti dne 28.2.2026.

iii. Emitent vydal v rámci Prvního dluhopisového programu následující dluhopisy:

Název emise	Předpokládaný objem	Hodnota závazku (jistina) k datu Základního prospektu	Výše úrokové sazby	Splatnost	Přijetí na BCPP
ČSNF 6,80/2026	100.000.000 Kč	64.870.000	6,8 % p.a.	1.3.2026	NE
ČSNF 7,80/2026	100.000.000 Kč	96.230.000	7,8 % p.a.	10.8.2026	ANO
ČSNF 3MPRIBOR+1,50	100.000.000 Kč	23.670.000	3MPRIBOR+1,5 % p.a.	10.8.2026	ANO
ČSNF 8,10/2026	100.000.000 Kč	59.348.000	8,1 % p.a.	15.12.2026	ANO

iv. K datu Základního prospektu má Skupina Emitenta vydané následující dluhopisy, které byly vydány za podmínek nezakládajících povinnost uveřejnit prospekt cenných papírů:

Emise (Příjemce)	Hodnota závazku (jistina) k datu Základního prospektu	Výše úrokové sazby	Splatnost
ČSNF Real Estate s.r.o.	25 000 000,- Kč	6,5 % p.a.	1.4.2023
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	50 000 000,- Kč	7 % p.a.	1.11.2024

ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	25 000 000,- Kč	6 % p.a.	1.5.2025
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	70 000 000,- Kč	0,00 % p.a. (diskontovaný dluhopis)	31.3.2026

v. Skupina Emitenta je příjemcem následujícího úvěrového financování:

Úvěr	Příjemce	Hodnota závazku k datu Základního prospektu (jistina)	Typ úrokové sazby	Variabilní část úrokové sazby	Výše pevné úrokové sazby	Splatnost
Bankovní financování	Bytový dům Lazecká s.r.o.	42.949.522 Kč (maximální limit čerpání: 43.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	9,30 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Bankovní financování	Venarotta s.r.o.	26.829.529 Kč (maximální limit čerpání: 42.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	5,77 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Bankovní financování	Green Point Živohošť s.r.o.	31.759.433K č (maximální limit čerpání: 55.000.000K č)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	6,32 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Bankovní financování	Bullona s.r.o.	58.561.486 Kč (maximální limit čerpání: 111.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	5,86 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Bankovní financování	Cavallino s.r.o.	52.412.634 Kč (maximální limit čerpání: 111.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	7,58 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy

		225.000.000 Kč)				
Bankovní financování	Parioli s.r.o.	0 Kč (maximální limit čerpání: 201.000.000 Kč)	Pohyblivá úroková sazba	1Y PRIBOR	8,4 % p.a.	Automatické prodlužování smlouvy
Úvěr od společnosti mimo Skupinu	Bullona s.r.o.	25.000.000 Kč	Pevná úroková sazba		17 % p.a.	10.7.2024

Za dobu činnosti Emitenta neexistují žádné události mající podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti, které nejsou uvedeny v tomto Základním prospektu.

8.2. Úvěrová hodnocení

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

8.3. Informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta

Od konce posledního účetního období, za které jsou v tomto Základním prospektu uváděny údaje, tj. v období od 31. 12. 2021 do data Základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, vyjma následujících:

- Emitent vydal v rámci Prvního dluhopisového programu čtyři čtyřleté emise dluhopisů, z toho tři s ročním pevným výnosem pohybujícím se v rozmezí 6,8 % až 8,1 % a jednu emisi s variabilním výnosem stanoveným kombinací referenční sazby 3MPRIBOR a marže ve výši 1,50 %. Celkový předpokládaný objem těchto emisí činil 400.000.000 Kč, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu byly upsány dluhopisy v celkovém objemu 244.118.000 Kč.
- Emitent poskytl dceřiným společnostem ve Skupině tři úvěry s pevnou úrokovou sazbou ve výši 15 % a datem splatnosti 31.1.2024, resp. 18.3.2025. Celková hodnota závazků (jistina) těchto úvěrů k datu Základního prospektu činí 28.003.500 Kč.
- V roce 2022 Emitent splatil v plném rozsahu dluh z úvěru poskytnutého Emitentovi společností Českomoravský fond SICAV, a.s. jednající na účet podfondu Českomoravský fond SICAV, a.s. Podfond AGUILA na základě smlouvy ze dne 27. 9. 2021 ve výši 5.000.000 Kč.

9. Investice, popis očekávaného financování činnosti Emitenta

Dle investiční strategie Emitenta zakotvené ve statutu Emitenta je možné majetek Emitenta investovat do následujících hlavních aktiv:

- investiční cenné papíry,
- cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním fondem,

- c) účasti v kapitálových obchodních společnostech, zejména v Nemovitostních společnostech,
- d) nástroje peněžního trhu,
- e) finanční deriváty podle ZISIF,
- f) práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až e) v evidenci a umožňující Emitentovi přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- g) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- h) úvěry a zápůjčky poskytnuté Emitentem.

Do uvedených hlavních aktiv musí být investováno více než 90 % hodnoty majetku Emitenta. Doplnková aktiva, do nichž Emitent může dle své investiční strategie investovat, jakožto investiční fond podle ZISIF, jsou zejména: movité věci, nemovité věci, ochranné známky, patenty a autorská práva, pohledávky nespádající do výše uvedených hlavních aktiv, ocenitelná práva a práva spojená s aktivy uvedenými v tomto článku. Do doplňkových aktiv může Emitent v souladu se svým statutem investovat v souhrnu méně než 10% hodnoty majetku Emitenta.

V rámci široce vymezené výše uvedené investiční strategie spočívá činnost Emitenta ve výstavbě, rekonstrukci a prodeji především rezidenčních nemovitostí. Tuto činnost Emitent vykonává prostřednictvím společností ze Skupiny (Emitent vlastní pouze podíly ve společnostech ze Skupiny, nikoliv přímo dané nemovitosti).

Investiční rada Emitenta je při nastavování investiční strategie vázána statutem Emitenta.

Emitent realizoval za dobu své existence následující hlavní investice, v podobě investic do nemovitostních projektů prostřednictvím nemovitostních společností ze Skupiny:

**1) Nemovitostní projekt –
Bytový dům Lazecká**

- Vlastník Bytový dům Lazecká s.r.o.
- Lokalita Olomouc
- Projekt výstavby bytového domu s 11 bytovými jednotkami o velikosti 55-115 m² a dispozicemi 2+KK a 3+KK
- Získáno 31.7.2020
- Aktuální stav – 2/3 prodáno (formou rezervační smlouvy se zálohou)
- Kalkulovaný zisk 23 mil. Kč
- Odhadované dokončení – polovina 2023



Bytový dům Lazecká (Olomouc)

2) Nemovitostní projekt – Bytový dům Dobrovského

- Vlastník BD Dobrovského 706/21 s.r.o.
- Lokalita Olomouc
- Projekt výstavby bytového domu se 14 bytovými jednotkami o velikosti 59-79 m² a dispozicemi 2+KK
- Získáno 31.7.2020
- Aktuální stav – prodáno formou rezervační smlouvy se zálohou)
- Kalkulovaný zisk 18,6 mil. Kč
- Odhadované dokončení – první čtvrtletí 2023



Bytový dům Dobrovského (Olomouc)

3) Nemovitostní projekt – Rodinné domy Kolovraty (Etapa I)

- Vlastník Bullona s.r.o.
- Lokalita Kolovraty, městská část Praha 10
- Projekt výstavby 25 řadových rodinných domů o velikosti 90 m² a dispozici 4+KK.
- Dokončení prvních domů v plánu na polovinu roku 2023
- Kalkulovaný zisk Skupiny Emitenta po úpravě cen stavebních prací 55 mil. Kč



Rodinné domy Kolovraty/Kolovraty, Praha 10

4) Nemovitostní projekt – Vila Kunice

- Vlastník EAGLE CAPITAL s.r.o.
- Lokalita Kunice, Středočeský kraj
- Projekt výstavby 4



Vila

Kunice/Kunice, Středočeský kraj

nadstandardních vil

- První pozemek získán 31.5.2019 a poslední 17.12.2019
- Projekt čeká na získání stavebního povolení
- Kalkulovaný zisk 31 mil. Kč

5) **Nemovitostní projekt – Bytový dům Královice**

- Vlastník Venarotta s.r.o.
- Lokalita Královice, Středočeský kraj
- Projekt výstavby 3 bytových domů s celkem 16 bytovými jednotkami různých dispozic
- Získáno 10.12.2020
- Kalkulovaný zisk 28,5 mil. Kč
- Předpoklad dokončení je ve třetím čtvrtletí 2023



Bytový dům Královice/Královice, Středočeský kraj

6) **Nemovitostní projekt – Bytové domy Kolovraty (Etapa II)**

- Vlastník Parioli s.r.o.
- Lokalita Kolovraty, městská část Praha 10
- Projekt výstavby 4 nových bytových domů s celkem 72 bytovými jednotkami
- Získáno 19.4.2021
- Projekt je připraven k výstavbě, v současné době čeká na stavební povolení (územní rozhodnutí již bylo uděleno)
- Kalkulovaný zisk 108 mil. Kč



Bytové domy Kolovraty/Kolovraty, Praha 10

7) **Nemovitostní projekt – Bytový dům Liberec**

- Vlastník Trastevere s.r.o.
- Lokalita Liberec, Liberecký kraj.
- Projekt rekonstrukce stávajícího objektu a nástavba se 168 bytovými jednotkami o různých dispozicích
- Získáno 17.12.2019
- Plánovaný start výstavby ve třetím čtvrtletí roku 2023
- Kalkulovaný zisk 108 mil. Kč



Bytový dům Liberec/Liberec, Liberecký kraj (vizualizace)

8) **Nemovitostní projekt – Bytový dům Mukařov**

- Vlastník Marittima s.r.o.
- Lokalita Mukařov, Středočeský kraj
- Projekt výstavby nového bytového domu se 2 patry kanceláří a s celkem 14 bytovými jednotkami
- Získáno 30.11.2020
- Projekt je v přípravě
- Plánovaný zisk 21 mil. Kč



Bytový dům Mukařov/Mukařov, Středočeský kraj

9) **Nemovitostní projekt – Bytové domy Karlštejn**

- Vlastník Cavallino s.r.o.
- Lokalita Karlštejn, Středočeský kraj
- Projekt výstavby 4 bytových domů nabízejících 100 bytových jednotek různých dispozic. Přízemní byty budou s předzahrádkou



Bytové domy Karlštejn/Karlštejn

- Získáno 29.7.2021
- Odhadované dokončení ve třetím čtvrtletí 2023
- Plánovaný zisk 169,5 mil. Kč

10) **Nemovitostní projekt – Apartmány Živohošť**

- Vlastník Green Point Živohošť s.r.o.
- Lokalita Živohošť, Středočeský kraj



Apartmány Živohošť/Živohošť, Středočeský kraj

- Projekt výstavby moderního apartmánového domu s 16 apartmány. Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu

- Získáno 28.6.2021
- Odhadované dokončení ve druhé polovině 2023
- Plánovaný zisk 79,8 mil. Kč

11) **Nemovitostní projekt – Podkrovní byty Břevnov**

- Vlastník Favala s.r.o.
- Lokalita Praha, Břevnov
- Projekt nástavby stávajícího domu. Vznik 4 nových bytů o dispozici 2+KK a 3+KK
- Získáno 4.12.2020
- Projekt je před dokončením a prodán
- Plánovaný zisk Skupiny Emitenta 10 mil. Kč

**12) Nemovitostní projekt –
Bytové domy Kolovraty
(Etapa III)**

- Vlastník Manciano s.r.o.
- Lokalita Kolovraty, městská část Praha 10
- Projekt výstavby 4 nových bytových domů s celkem 92 bytovými jednotkami
- Získáno 6.10.2021
- Projekt je připraven k výstavbě, v současné době čeká na udělení územního rozhodnutí
- Kalkulovaný zisk 170 mil. Kč



Bytové domy Kolovraty/Kolovraty, Praha 10

**13) Nemovitostní projekt –
Komplex Chýně**

- Vlastník ČSNF SICAV, a.s.
- Lokalita Chýně, Praha – Západ
- Projekt výstavby nové rezidenční čtvrti o rozloze 150.000 m² (skladba rodinných dvojdomů a bytových domů, sociální služby, komerční prostory, zeleň)
- Stavební parcely s částečně vybudovanými inženýrskými sítěmi získány 13.7.2022
- Projekt je ve fázi stanovení regulačního plánu s obcí a před podáním žádosti o územní rozhodnutí
- Výstavba na několik etap v průběhu několika let, předpokládaný start prací na první etapě v prvním čtvrtletí 2024
- První etapa spočívá v dokončení inženýrských sítí,



jež zahrnuje přidání elektrické sítě a komunikace k již postavenému vodovodnímu a odpadnímu rozvodu

- Další etapy jsou závislé na dokončení inženýrských sítí, které může, nicméně, probíhat souběžně s první částí výstavby
- Projekt je financován obdobně jako ostatní projekty, tzn. platba za akvizici stavebních parcel byla uhrazena z vlastních zdrojů společnosti ze Skupiny Emitenta, přičemž získané parcely budou použity jako kolaterál pro banku, jež prozatím nebyla určena, která bude financovat výstavbu jednotlivých etap
- Projekt je ohrožen zejména neudělením příslušných veřejnoprávních povolení
- Předpokládaný konsolidovaný zisk všech etap 2.200.000.000,- Kč (zisky z jednotlivých etap nelze k datu Základního prospektu odhadnout)

K datu vyhotovení tohoto Prospektu má Emitent budoucí investiční záměry, které spočívají především v poskytnutí úvěru na provedení poslední platby kupní ceny za projekt Bytové domy Kolovraty (Etapa II) ve vlastnictví společnosti Parioli s.r.o., ke kterému bylo v lednu letošního roku získáno stavební povolení. V druhé polovině roku 2023 Emitent plánuje provést také první větší platbu spočívající v poskytnutí úvěru na platbu kupní ceny za projekt Bytové domy Kolovraty (Etapa III) ve vlastnictví společnosti Manciano s.r.o. Platba proběhne po získání platného územního rozhodnutí k této etapě. Alokace prostředků na akvizici Bytového domu v Liberci, jež byla plánována na rok 2022, se s ohledem na aktivitu Skupiny Emitenta na ostatních probíhajících nemovitostních projektech a na aktuální tržní situaci posouvá pravděpodobně do roku 2025, a to po získání stavebního povolení.

Emitent se dle svého subjektivního názoru domnívá, že v tuto chvíli má dostatek developerských projektů pro období následujících 5 (pěti) let.

Financování Emitenta, resp. projektů, které má v úmyslu, zejména prostřednictvím dceřiných nemovitostních společností realizovat, probíhá z vlastních i cizích zdrojů.

Vlastními zdroji jsou zejména (i) prostředky, které Skupina vytvořila svou ekonomickou činností v minulosti, tj. především zisk z prodeje jednotlivých částí projektu (bytových jednotek nebo rodinných domů) koncovým vlastníkům, a (ii) prostředky z činnosti fondu kvalifikovaných

investorů, tj. získané od investorů Emitenta. Tyto prostředky se primárně používají při akvizici nových projektů a provozu společnosti Emitenta.

Cizími zdroji jsou (i) prostředky získané z emise Dluhopisů dle tohoto Dluhopisového programu, které by se měly podílet na financování řádově 30 až 50 % nákladů na developerské projekty realizované Emitentem prostřednictvím dceřiných nemovitostních společností, a (ii) bankovní úvěry, kterými je financována především výstavba jednotlivých projektů.

10. Organizační struktura a dceřiné společnosti

10.1. Akcionáři Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto základního prospektu jediného akcionáře – vlastníka zakladatelských akcií, a to Daniela Římalu, bytem U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Daniel Římal**“).

Daniel Římal vlastní zakladatelské akcie Emitenta odpovídající 100 % zapisovaného základního kapitálu Emitenta (dále jen „**Podíl Daniela Římalu**“), jmenovitě pak 99 000 ks kusových zakladatelských akcií. Základní kapitál je plně splacen. Podíl Daniela Římalu odpovídá jeho podílu na hlasovacích právech v Emitentovi, s výjimkou případů, kdy v souladu se ZISIF a stanovami Emitenta případně nabývají hlasovacích práv Emitentem vydané investiční akcie, tj. akcie, které se na zapisovaném základním kapitálu Emitenta nepodílí.

Konečným vlastníkem i ovládající osobou Emitenta je pan Daniel Římal, přičemž ovládající se vztah je založen výhradně na přímém vlastnictví akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie konečného vlastnictví či ovládání byla založena na jiných formách konečného vlastnictví či ovládání, než je přímá majetková účast na Emitentovi (například na smluvním ujednání),

Pro zneužití kontroly ovládající osobou Emitent využívá zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatní osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, která tvoří obligatorní součást výroční zprávy Emitenta. Zpráva o vztazích je přezkoumatelná podle příslušných právních předpisů a rovněž podléhá schválení auditorem. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato újma uhrazena, nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě.

Emitent je však investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy společnost AVANT jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu příslušných ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti tedy Daniel Římal může zasahovat do řízení Emitenta pouze nepřímou, prostřednictvím výkonu akcionářských práv (v podobě práva v působnosti valné hromady Emitenta jmenovat a odvolat statutární orgán Emitenta), a proto pro Emitenta nevznikají z formální existence ovládajícího vztahu pro Emitenta rizika. Efektivně tak nedochází k ovlivnění Emitenta v rámci jednotlivých obchodních transakcí.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem nejsou Emitentovi známa. Emitent je při výkonu své činnosti závislý na společnostech ve Skupině, neboť jeho příjmy se odvíjí od hospodářské činnosti dceřiných společností (tj. prodeje nemovitostí realizovaných dceřinými společnostmi Emitenta).

10.2. Přímé podíly Emitenta v obchodních společnostech

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Emitenta
TRUST DEVELOPMENT	059 37 248	100 %

GROUP s.r.o.		
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	100 %
Stark distribution SE	242 22 828	100 %
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	089 24 244	100 %
Bernalda s.r.o.	086 28 751	100 %
Bloissox s.r.o.	079 88 486	100 %
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	100 %
Collatino s.r.o.	107 70 429	100 %
Cavallino s.r.o.	257 32 820	100 %
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	100 %
Favala s.r.o.	097 15 312	50 %
Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	100 %
Domy Galanta 2 s.r.o.	077 54 906	100 %
OAKS GARDEN VILLAS, s. r. o.	086 28 637	100 %
Manciano s.r.o.	108 36 152	100 %
Parioli s.r.o.	107 70 381	100 %
Marittima s.r.o.	094 26 396	100 %
Venarotta s.r.o.	097 43 561	50 %
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	256 44 475	100 %
Trastevere s.r.o.	081 39 032	100 %
ČSNF Real Estate s.r.o.	089 10 197	100 %
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	100 %
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	107 31 474	100 %
Naumniluta s.r.o.	173 42 481	100 %
Zestmoliten s.r.o.	173 52 274	100 %

Pozn.: Rozsah účasti Emitenta odpovídá také podílům na hlasovacích právech v příslušné osobě.

10.3. Hlavní finančních ukazatele významných společností ze Skupiny

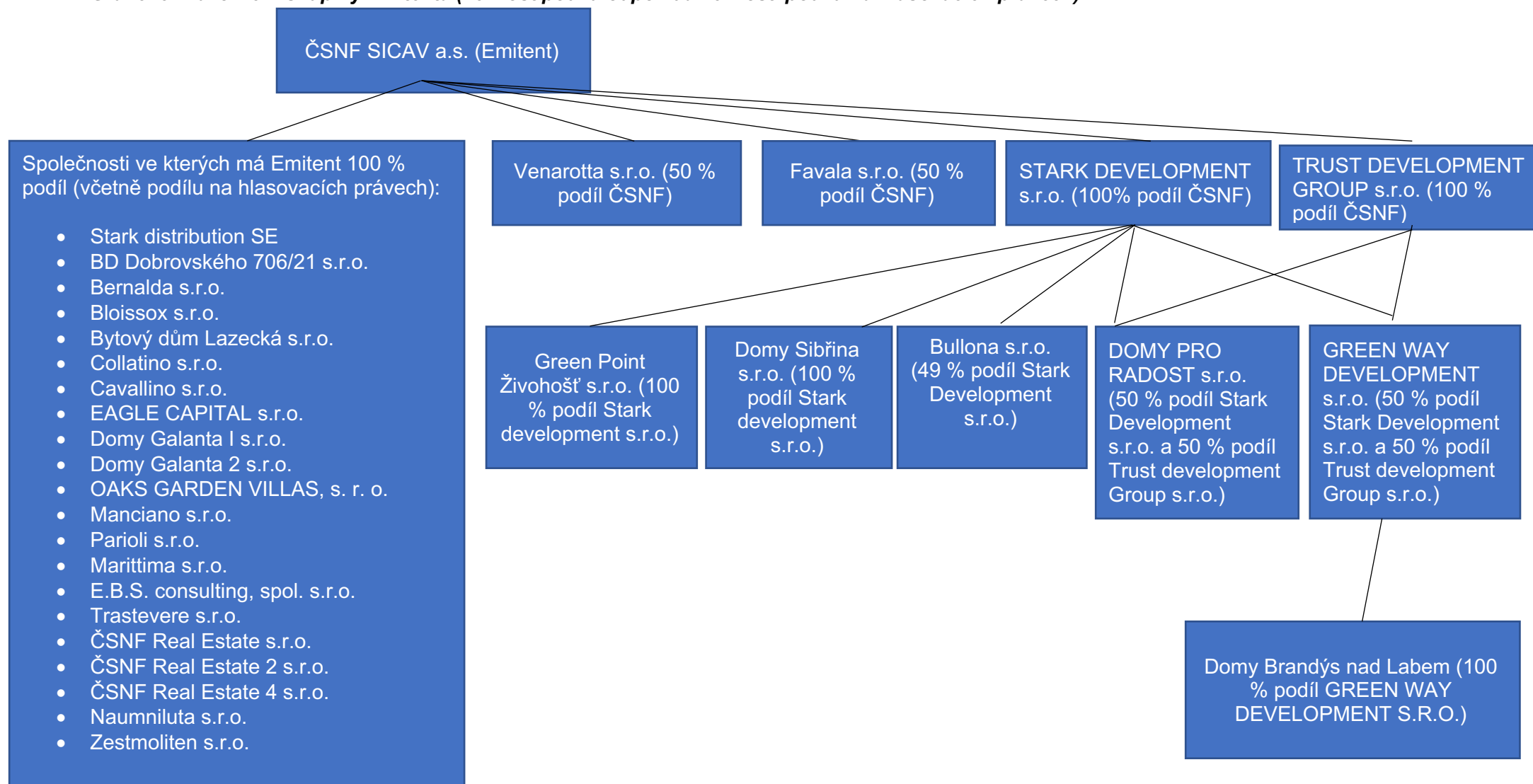
U aktivních významných společností ze Skupiny Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2021. Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dceřiných společností sestavených ke dni 31.12.2021.

Obchodní firma	IČO	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti (v tis. Kč) k 31.12.2021	Finanční ukazatele společnosti (v tis. Kč) k 31.12.2020
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	089 24 244	200 000 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -63 Aktiva: 31.425	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -3 Aktiva: 16.700

Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	100 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -751 Aktiva: 35.656	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: 0 Aktiva: 2.977
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	1000 Kč	Tržby: 371 Výsledek hospodaření: -210 Aktiva: 205.356	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -154 Aktiva: 75.561
Favala s.r.o.	097 15 312	1000 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -9 Aktiva: 26.654	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: 0 Aktiva: 16.251
Venarotta s.r.o.	097 43 561	1000 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -4 Aktiva: 35.767	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: 0 Aktiva: 35.001
Bullona s.r.o.	108 45 003	200.000 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -12 Aktiva: 75.227	N/A ⁵
Cavallino s.r.o.	257 32 820	100.000 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -4 Aktiva: 46.730	Tržby: 12 Výsledek hospodaření: 55 Aktiva: 26.433
Parioli s.r.o.	107 70 381	1000 Kč	Tržby: 0 Výsledek hospodaření: -3 Aktiva: 60.560	N/A ⁶

⁵ Společnost vznikla teprve v roce 2021.

⁶ Společnost vznikla teprve v roce 2021.

10.4. Grafické znázornění Skupiny Emitenta**Grafické znázornění Skupiny Emitenta (velikost podílu odpovídá velikosti podílu na hlasovacích právech)**

11. Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně vyhlídek Emitenta nebo společností ze Skupiny, která by byla Emitentovi známa, a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Emitent hodlá i v následujících letech pokračovat ve svých aktivitách, přičemž i nadále by měl být stěžejním pilířem podnikatelské činnosti Emitenta realizace rezidenčních projektů a nebytových prostor.

Obecně o trendech na realitním trhu

Trendy na realitním trhu lze sledovat ze dvou pohledů, přičemž v rámci této analýzy budou představeny obě možné perspektivy. **První** možností je analýza statistických dat z realitního trhu v kontextu základních makroekonomických ukazatelů, přičemž **druhou** možností je pak analýza základních mikroekonomických ukazatelů relevantních pro realitní trh. Tato část by měla poskytnout základní přehled o obecném očekávaném vývoji na realitní trhu v ČR.

Při zohlednění rizik a příležitostí ekonomického prostředí České republiky Emitent při rozhodování o svých investičních záměrech vychází z obou zmíněných oblastí, tedy sleduje jak makroekonomické ukazatele, ze kterých usuzuje ekonomickou sílu místního trhu, tak mikroekonomické hodnoty, které jsou přímo či nepřímo spjaté s realitním trhem.

Makroekonomický pohled

Emitent v rámci své investiční strategie vychází ze všech hlavních hodnot více sektorové otevřené ekonomiky, a proto kromě hlavního údaje o HDP vyhodnocuje i detailnější ukazatele jako jsou vývoj inflace a nezaměstnanosti nebo historie platební bilance se zahraničím, jež má vliv na měnový kurz a ovlivňuje tedy ceny dovážených stavebních materiálů apod.

HDP

Poslední údaje za 3. kvartál 2022 značí mezičtvrtletní pokles HDP -0,2 % a meziroční růst 1,7 %⁷. Ve 2. po sobě jdoucích čtvrtletích tak došlo k poklesu růstu hrubého domácího produktu. Tento fakt lze obecně označit jako stav recese ekonomiky. Za rok 2022 je stále očekávaný růst okolo 2% meziročně⁸, v roce 2023 už se však počítá s průběhem mírné recese nejen technického charakteru, ale se skutečným meziročním poklesem růstu HDP. Tento útlum predikuje také ČNB, která v roce 2022 začala výrazně snižovat nabídku peněz dalším zpřísnováním měnové politiky v podobě významného zvyšování všech tří úrokových sazeb. V současné době se však zdá, že ČNB svou aktivitu v tomto ohledu pozastavila a vyčkává, až se přijatá opatření naplno projeví v ekonomice. I nadále ČNB zůstává aktivní na měnovém trhu, kde intervencemi podporuje kurz domácí měny, aby v návaznosti především na kroky Evropské centrální banky zajistila stabilitu české koruny. Předpokládá se, že recese bude mít za následek skutečné zpomalení ekonomiky. Menší nabídka likvidity a její výrazně vyšší cena utlumí aktivitu jak podniků, tak domácností. Po této stabilizaci je očekáváno úrokové uvolňování a postupný návrat na růstovou vlnu v roce 2024 a dále⁹.

⁷ Český statistický úřad. *HDP, národní účty* [online]. Cit. 1.12.2022. Dostupné z:

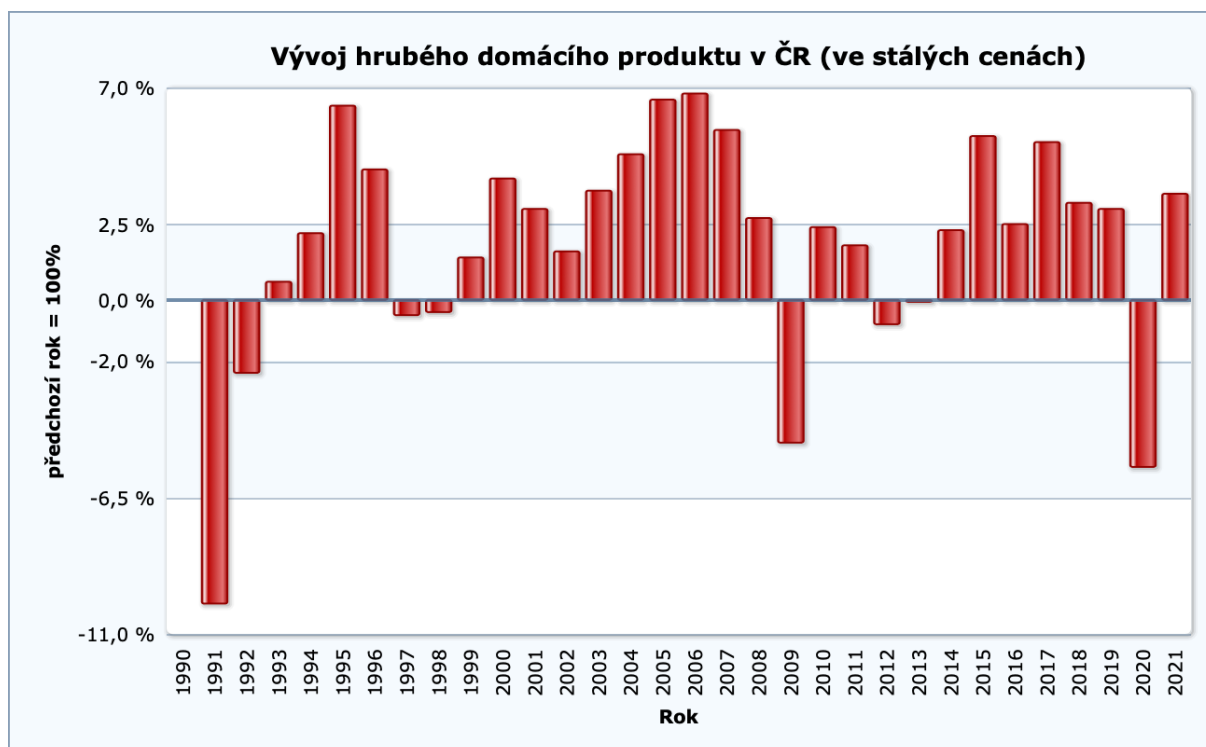
https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty

⁸ Český statistický úřad. *Inflace, spotřebitelské ceny* [online]. Cit. 1.12.2022. Dostupné z:

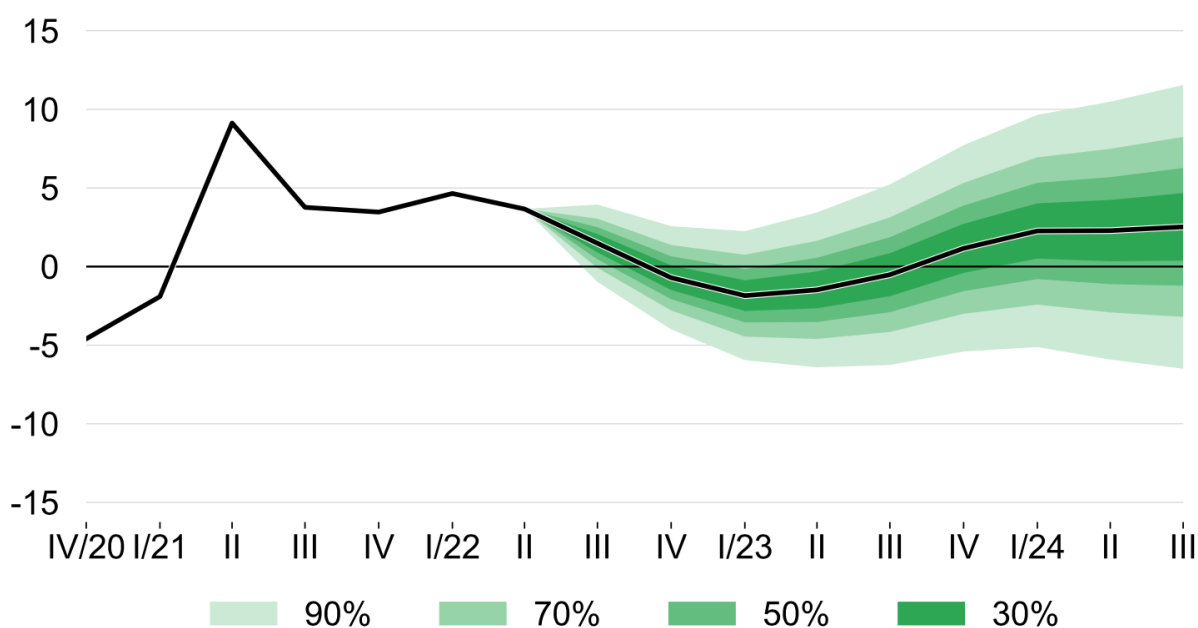
https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

⁹ Česká národní banka. *Prognóza ČNB – podzim 2022* [online]. Cit. 30.11.2022. Dostupné z:

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



Obrázek 1. Vývoj HDP [4]



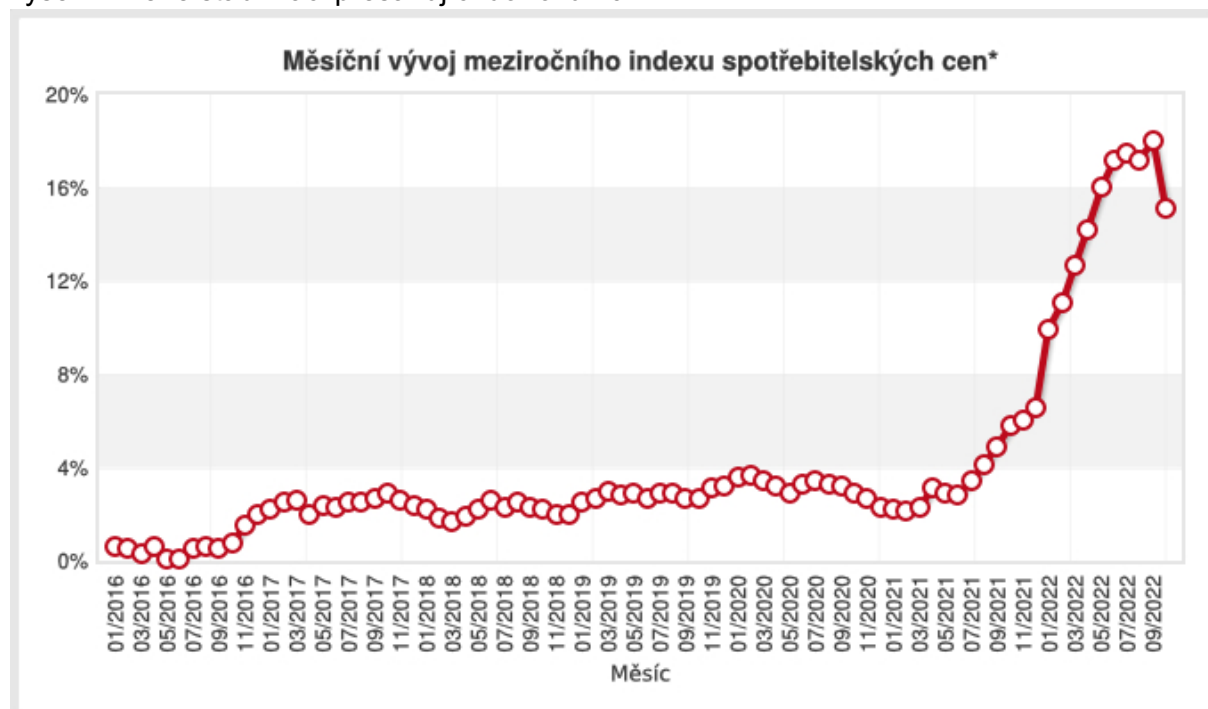
Obrázek 2. HDP – prognóza ČNB [1]

Inflace

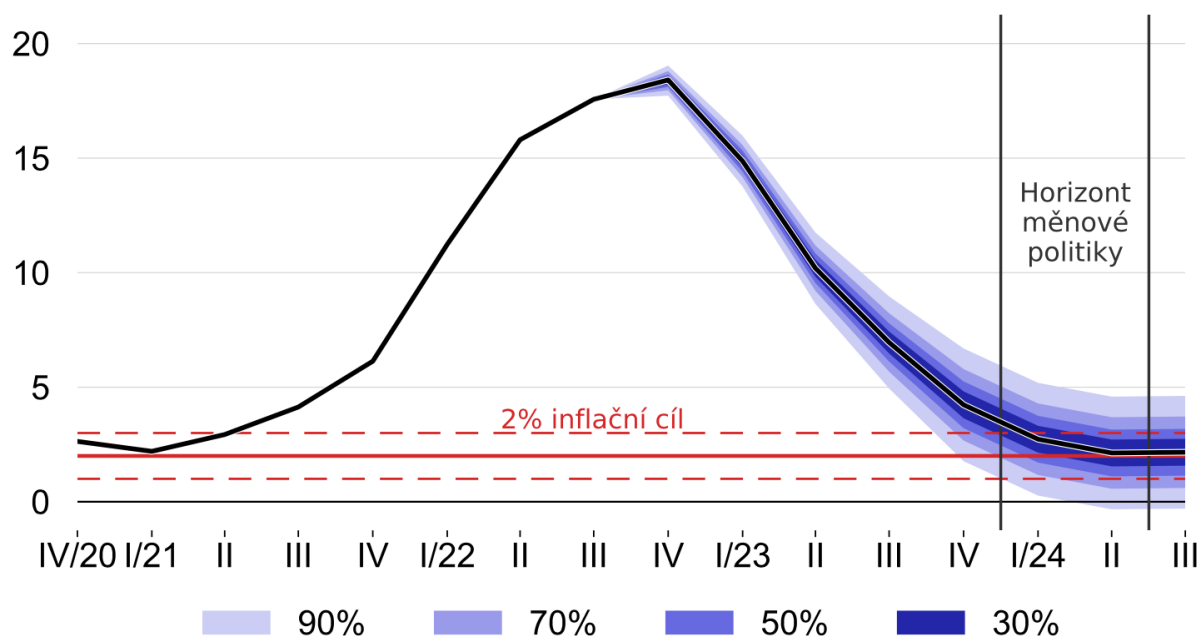
Podle posledního zveřejněného údaje za leden 2023 dosáhl meziroční růst cen, vyjádřený přírůstkem indexu spotřebitelských cen, hodnoty 17,5 %¹⁰. Pokračuje tak trend celého roku 2022, kdy v důsledku vícero vlivů inflace výrazně překračuje dlouhodobý inflační cíl 2 %. Pokles cenového růstu se pak předpokládá v průběhu celého roku 2023 a návrat na inflační cíl centrální banka predikuje v roce 2024. V tomto ohledu Emitent očekává postupný obrat v přístupu k měnové politice a její postupné uvolňování. První snížení úrokových sazeb, které

¹⁰ Český statistický úřad. *Indexy spotřebitelských cen – inflace – leden 2023* [online].

je pro Emitenta spojeno především s cenou financování jeho aktivit, vidí Emitent jako reálné v létě 2023. Inflace má pak nepřímo vliv také na výsledek HDP. Jelikož zvyšování cen v ekonomice je spojeno s postupným chladnutím poptávky po zboží, jehož cena se zvyšuje, a vzhledem k tomu, že největší vliv na růst inflace má výrazné zvýšení cen energií, promítá se toto navýšení postupně do všech sektorů ekonomiky. Setrvačnost této změny dle názoru Emitenta již pomalu slábne a ekonomika se adaptuje na novou cenovou hladinu, což odpovídá výše zmíněné stabilizaci přesahující do roku 2024.



Obrázek 3. Vývoj inflace [3]

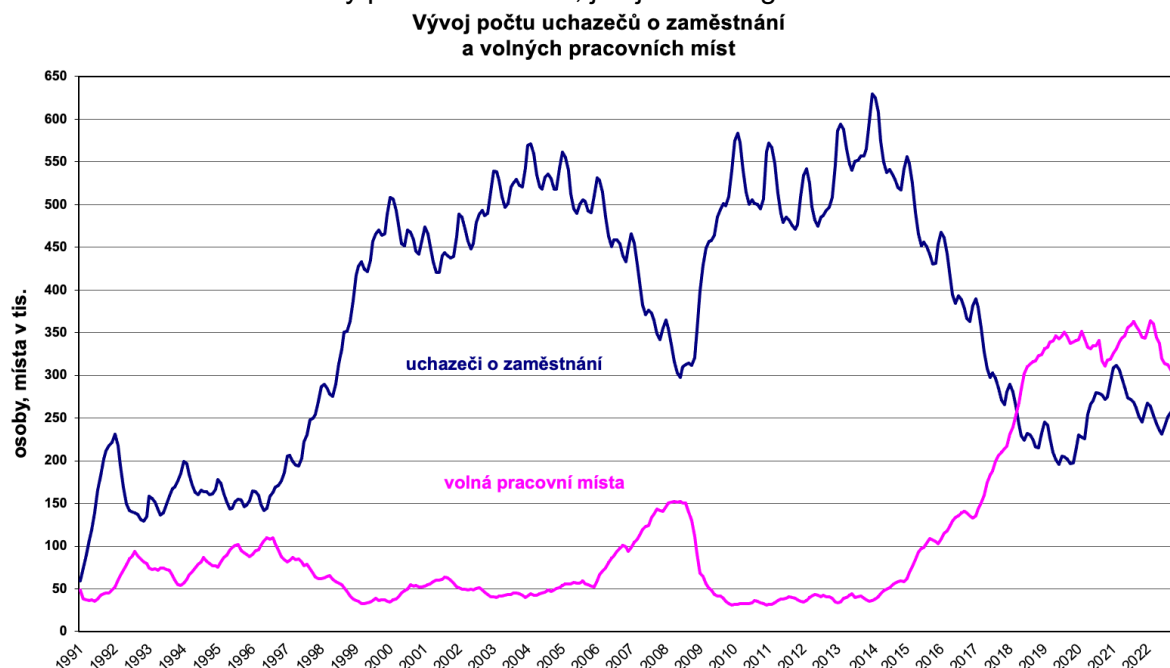


Obrázek 4. Inflace – prognóza ČNB [1]

Nezaměstnanost

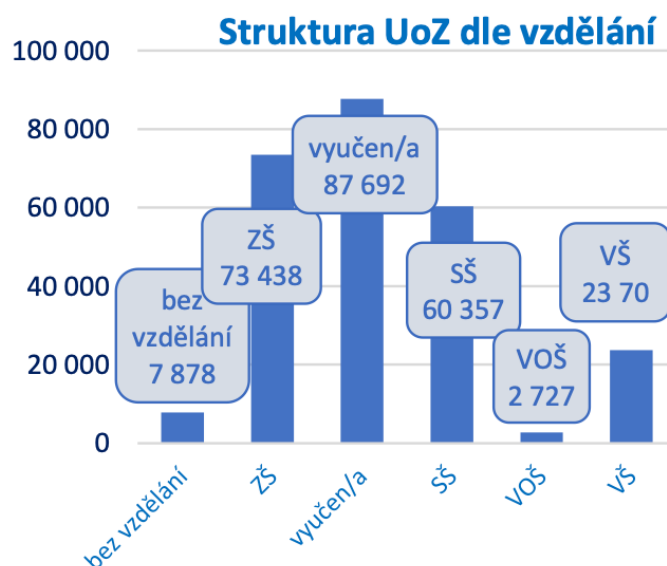
Přestože je česká ekonomika po dvouletém období nástupu útlumu ekonomiky na začátku technické recese, a pravděpodobně před začátkem recese skutečné, nezaměstnanost

v České republice zůstává stále velmi nízká. K 31.1.2023 byla hodnota nezaměstnanost i přes mírný nárůst pouze 3,9%¹¹. Přestože vysoká zaměstnanost přispívá k vyšší tvorbě domácího produktu, dlouhodobě jí vnímáme negativně, a to z důvodu, že vytváří nižší tlak na růst mezd a větší tlak na růst nabídky pracovních míst, jak je vidět v grafu níže.



Obrázek 5. Nabídka vs. poptávka po pracovních místech v ČR [2]

Jako developer rezidenčních nemovitostí s lokálním zaměřením na Prahu a blízké okolí je cílovým segmentem Emitenta střední třída. Z pozice pracovního trhu je patrné, že nabídka pracovních pozic je především pro nekvalifikované pracovníky. Vysoká nabídka nekvalifikovaných pracovních pozic a nižší růst nabídky těch pro kvalifikované pracovníky může dlouhodobě vést k vyššímu odlivu střední třídy do zahraničí. V dnešní době, kdy se trh mění pod tíhou vysokých úrokových sazeb, může být i tento efekt na poptávce znatelný.



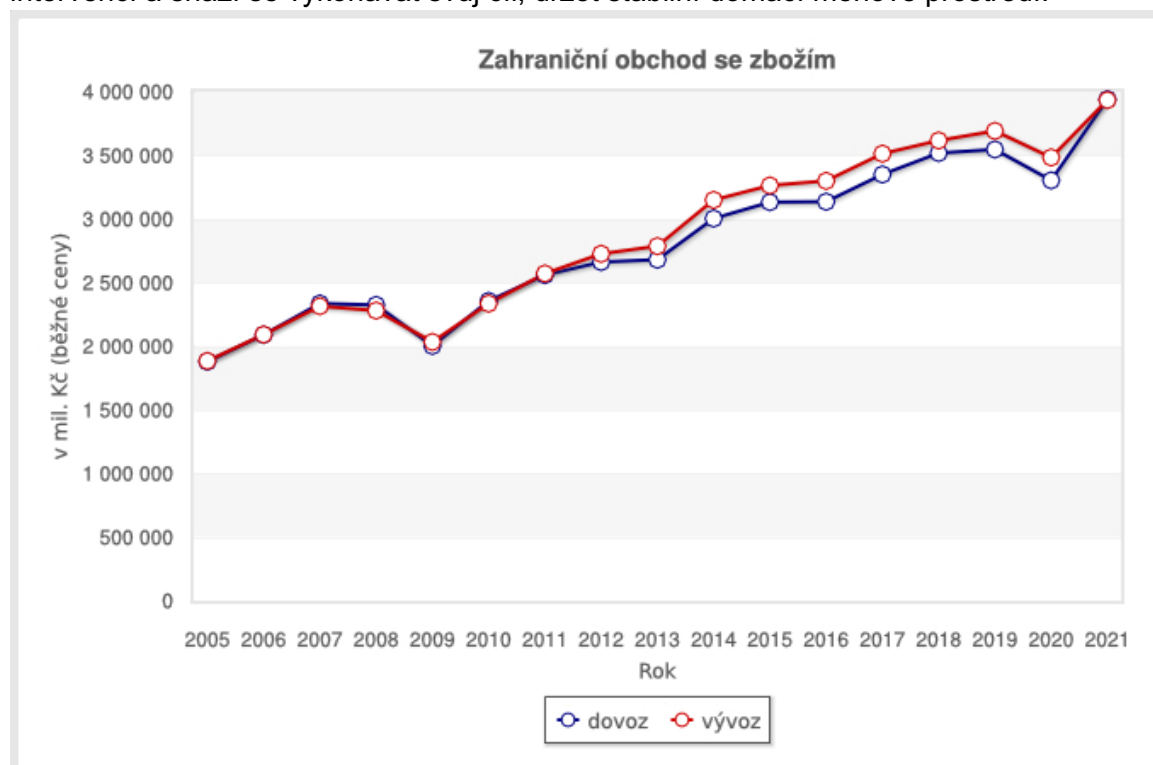
Obrázek 6. Struktura nezaměstnaných dle dosaženého vzdělání [2]

¹¹ Úřad práce ČR. *Nezaměstnanost v lednu, jako každý rok, mírně vzrostla* [online]. Cit. 11.1.2023. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/nezamestnanost-v-lednu-jako-kazdy-rok-mirne-vzrostla>

Výhled trhu práce je podobně jako výhled HDP negativní. Snižování aktivity ekonomiky důsledkem všeobecného zdražování (a v tomto ohledu mají na vstupy vliv především několikanásobně vyšší náklady na energie) pravděpodobně povede k růstu nezaměstnanosti. Nejvíce dotčeny pak budou převážně energeticky náročné provozy, jež zaměstnávají především právě nekvalifikované pracovníky. Kvalifikovaných pracovníků se vyšší míra možného propouštění pravděpodobně nedotkne, případně se jich nedotkne citelně. Střední třída si tak i nadále udrží stabilitu a kupní sílu. Poptávka po nemovitostech se proto dle názoru Emitenta obnoví s postupným uvolňováním měnové politiky.

Zahraniční obchod

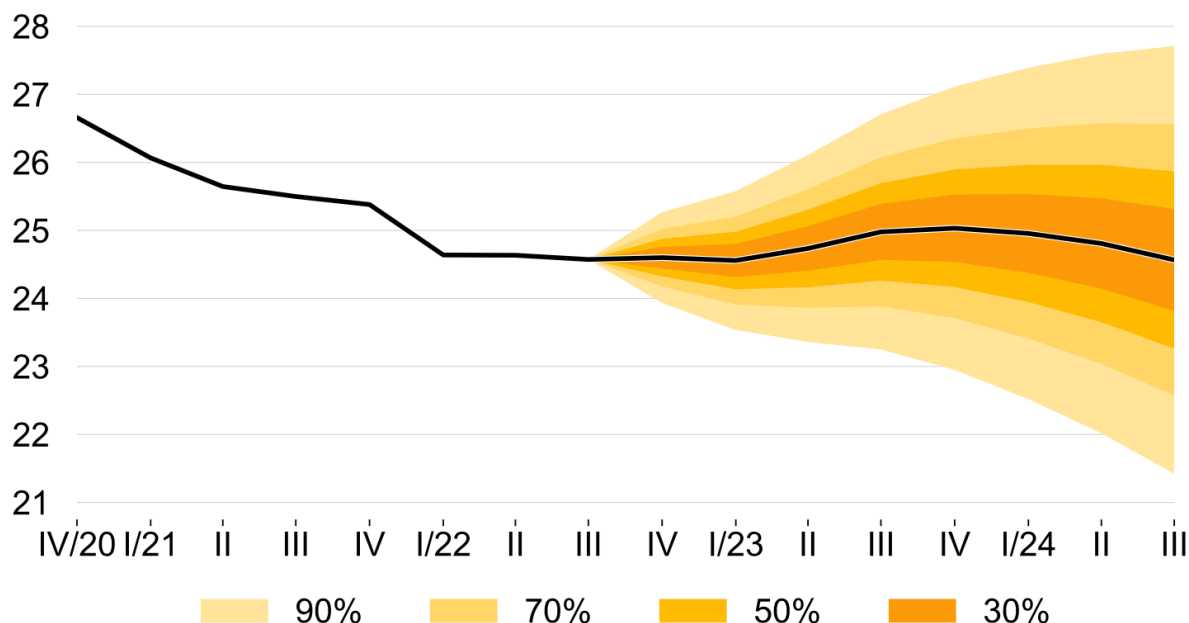
Poslední známé údaje k září 2022 zaznamenaly mírně vyšší míru vývozu oproti dovozu. I díky dlouhodobě slabšímu kurzu koruny vůči euru vývoz pravidelně převyšoval objem dovážených statků, a to již od roku 2011. V tomto trendu zahraniční obchod pokračuje i nadále a bilance je tak stále pozitivní. Stabilní poptávka po koruně spolu se zvýšenými úrokovými sazbami mají za následek tlak na posilování domácí měny vůči zahraniční. Díky geopolitickým vlivům (válka na Ukrajině, energetická krize) se tento tlak do jisté míry potlačil. Obecně platí, že česká koruna, polský zlotý a maďarský forint jsou místní měny menších ekonomik a citlivě reagují na negativní události v regionu a jeho okolí. Česká národní banka několikrát kurz podpořila intervencí a snaží se vykonávat svůj cíl, držet stabilní domácí měnové prostředí.



Obrázek 7. Zahraniční obchod - bilance (2005 - 2021) [6]

Při pohledu na prognózu vývoje měnového kurzu CZK/EUR tuto stabilitu vidíme. Předpokládá se, že 1 EUR v budoucnu nakoupíme za necelých 25 korun. Zároveň se nadále zvyšuje parita kupní síly koruny vůči eurozóně¹².

¹² Český statistický úřad. Tab. 04.01 Základní ukazatele národního hospodářství v České republice [online]. Cit. 2.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/143522130/32018121_0401.pdf/b3ff4c9f-6543-4add-b3bf-125b36536dd9?version=1.1



Obrázek 8. Měnový kurz, výhled dle ČNB [1]

Jelikož se recese dotkne také eurozóny (je způsobena stejnými vlivy), Emitent neočekává změnu ve výše prezentovaném vývoji. Případné další zdražování dováženého materiálu tak bude důsledkem jiných efektů než změny měnového kurzu.

Mikroekonomický pohled

Výše je popsán obecný pohled na ekonomický vývoj v České republice a jak se Emitenta, jako subjektu podnikajícího na místním trhu, minulé a očekávané události dotýkají. Daleko důležitější informace ovšem Emitent čerpá z více detailních statistik sektorů ekonomiky, které se jej přímo dotýkají. Bude zmíněn jak vývoj cen vstupů (stavební materiály, cena práce aj.) a prognóza cen výstupů (prodejní ceny nemovitostí), tak samozřejmě také vývoj příjmů obyvatel (zákazníci) a cena financování (hypotéky). Kromě nákladů a výnosů Emitent hodnotí také úroveň tržní poptávky a nabídky.

Cena materiálu

Nejvíce viditelnou položkou je cena stavebních materiálů. V rozpočtech nemovitostních společností tvoří cena materiálu největší položky a prodejní cena nemovitostí je od ní nejvíce odvozena. Index cen stavebních prací, který však sleduje vývoj veškeré (agregované) výstavby (rezidenční i nerezidenční), zaznamenal v prosinci roku 2022 meziroční růst o 12,2 %. Oproti stejnému období minulého roku, kdy byl meziroční růst 8,2 %, se tak vysoká inflace propjala také do stavebnictví. Nejméně rostly ceny úprav povrchů, podlah a osazování výplní i ostatních konstrukcí, nejvíce pak vzrostly za sledované období ceny vodorovných konstrukcí¹³.

¹³ Český statistický úřad. *Ceny výrobců – časové řady* [online]. Cit. 11.2.2023. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr

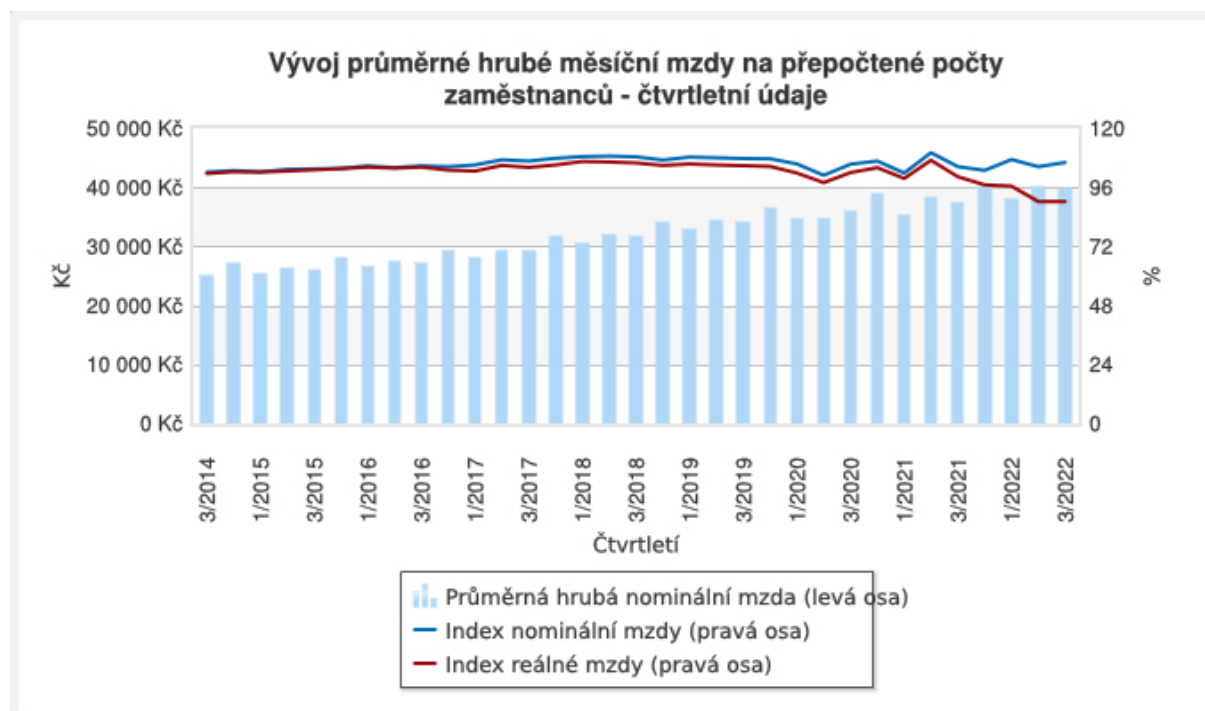


Obrázek 9. Index cen stavebních prací, y-o-y, 2022 [7]

Do samotných cen nejvíce promlouvají náklady na jejich výrobu, které v roce 2022 zaznamenaly bezprecedentní nárůst. Jako pozitivní ale Emitent vidí trend z posledních několika měsíců, kdy se ceny víceméně ustálily. Spolu s další vládní politikou zastopování cen energií i pro podniky tak v následujících měsících Emitent očekává podobnou hladinu cenové úrovně a zároveň ve střednědobém období nepředpokládá její další významné zvyšování. To je pro Emitenta klíčové z hlediska plánování rozpočtů nových staveb a jejich konečných výnosů.

Cena práce

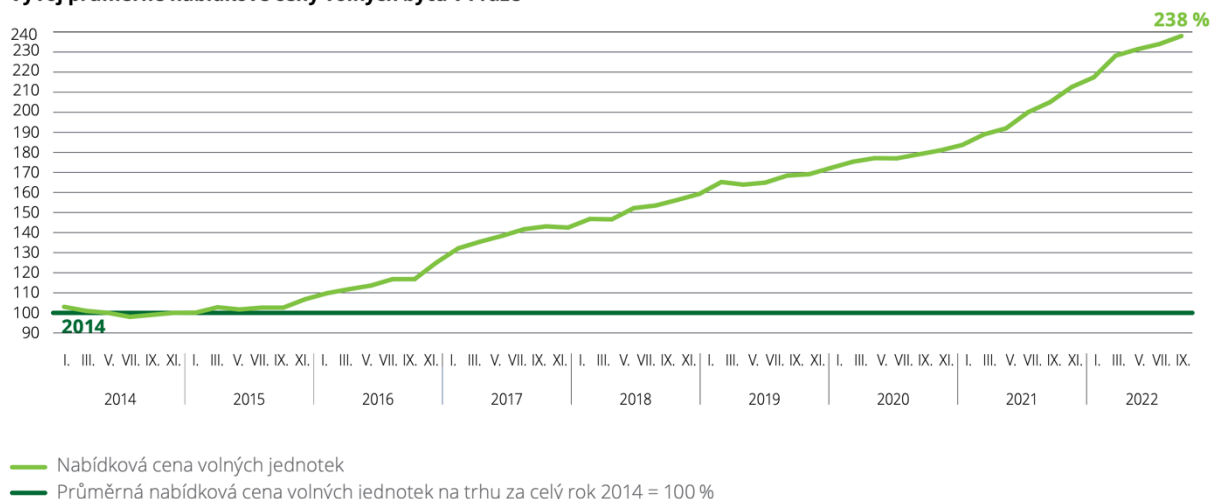
V tomto ohledu panuje v České republice dlouhodobě stabilní vývoj, kdy mzdy průběžně rostou v mírném rozptylu okolo 5 % ročně. Emitent nesleduje vývoj inflace jako takový, ale jaké náklady jsou skutečně s najatou prací spojeny, a proto je pro něj ze statistik podstatný vývoj nominální mzdy. Průměrná hrubá mzda se ve 3. čtvrtletí 2022 dostala na hodnotu 39.858,- Kč. Průměrná hrubá mzda ve stavebnictví činila ve stejnou dobu 33.804,- Kč. Meziročně sice tato položka dosáhla vyššího růstu než mzdy obecně (zhruba 7 %), ale v porovnání s jinými odvětvími jsou pracovní náklady ve stavebnictví stále nižší. Vyšší životní náklady spojené s energetickou krizí vyvolávají tlak na zvyšování mezd. Na druhou stranu je na trhu práce situace s vyšší poptávkou, a to představuje protiváhu tomuto efektu. V delším časovém období Emitent neočekává prudký růst těchto nákladů a předpokládá pozvolný růst mezd spojený až s opětovným růstem domácí ekonomiky.



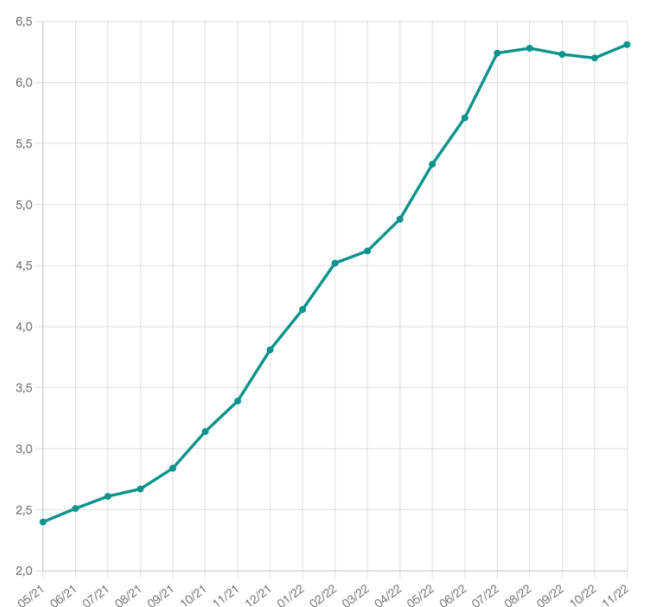
Obrázek 10. Vývoj průměrné hrubé mzdy, čtvrtletní údaje [8]

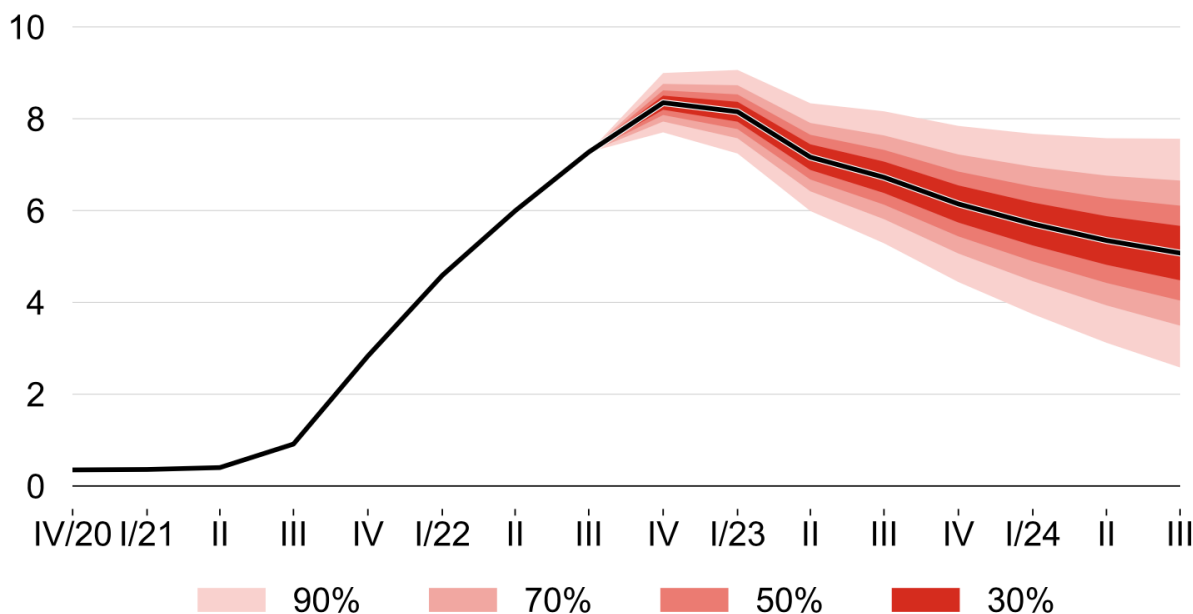
Cena nemovitostí

V minulých letech byla cena nemovitostí tažená především vysokou poptávkou. Období nízkých úrokových sazeb přinášelo dva efekty spojené s nízkou hladinou úrokových sazeb a vysokou nabídkou peněz v ekonomice. Prvním efektem byla velmi nízká cena financování vlastního bydlení. Druhý efekt byl propis nízkých úrokových sazeb do finančních trhů a přesun investorů do nemovitostí. Při místní regulaci a výrobní kapacitě je ale možné ročně generovat jen určité množství nových jednotek, a proto byl český realitní trh v situaci, kdy poptávka dlouhodobě výrazně převyšovala nabídku, což vedlo k velkému nárůstu cen. Po tomto období následoval volný přesun do období nového, kdy jsou ceny tažené především vysokými stavebními náklady. Mzdy rostou víceméně plynule a cena práce je tak na přirozené úrovni. Stavební materiál ovšem dva roky po sobě výrazně zdražil. Nejprve se trhu dotklo narušení distribučních řetězců a samotné výroby v průběhu pandemie COVID 19. Nyní do cen promlouvá energetická krize. Zvýšené náklady cen stavebních prací nevedou k možnosti snižování cen nových nemovitostí tak, aby došlo k alespoň částečnému vyrovnaní dnes vysoké nabídky a nízké poptávky. Z tohoto důvodu Emitent očekává stagnaci, případně mírný nárůst cen. Kde Emitent čeká pokles větší, jsou stávající nemovitosti na trhu. Díky vysoké poptávce z minulých let ceny těchto „second-hand“ nemovitostí dohnaly cenu novostaveb. V tomto ohledu Emitent předpokládá narovnání trhu, a to alespoň do doby možného zlevnění výstavby, nebo snížení úrokových sazeb centrální bankou, kdy bude financování bydlení opět dosažitelné. První uvolňování měnové politiky Emitent očekává v polovině roku 2023 a levnější hypotéky pak koncem uvedeného roku.

Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze*Obrázek 11. Vývoj průměrné ceny bytů v Praze [9]***Cena hypoték**

Zdražování financování vlastního bydlení je přímo spojené s cenou a nabídkou peněz v ekonomice. Tu postupně Česká národní banka utlumuje zvyšováním hlavních úrokových sazeb, které započalo v roce 2021. Razanci zvyšování úrokových měr se rozhodlo zastavit až nové vedení centrální banky v roce 2022. Z průměrné ceny hypotéky okolo 2 % p.a. se tak cena dostala až k hodnotě 6 % p.a. Vzhledem k rétorice bankovní rady České národní banky, k vývoji ekonomiky i k vývoji energetické krize a potažmo konfliktu na Ukrajině nyní Emitent očekává stagnaci u této hodnoty. V průběhu roku 2023 Emitent předpokládá postupné snižování úrokových sazeb a následně také zlevnění hypotečních úvěrů. Proto také Emitent usuzuje, že poptávka po nemovitostech od druhé půlky roku 2023 začne opět růst. Podpůrný argument pro tento úsudek lze nalézt např. níže v kapitole „Tempo výstavby“.

*Obrázek 12. Průměrná úroková sazba hypoték [10]*



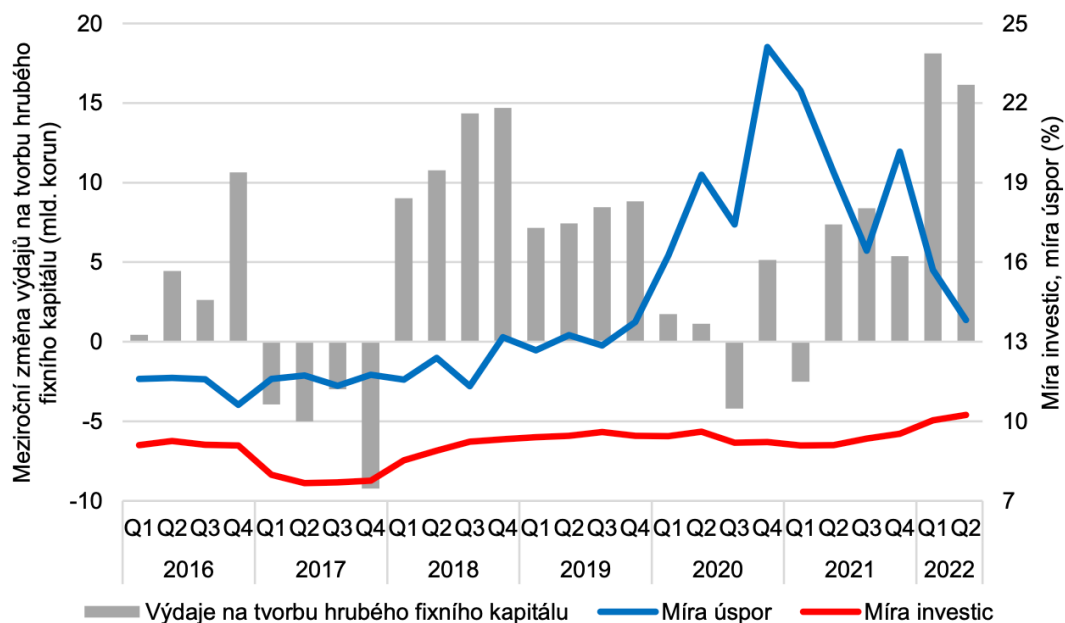
Obrázek 13. Úrokové sazby - prognóza ČNB [1]

Vývoj příjmů obyvatel

Jak je uvedeno výše, příjmy obyvatel v České republice relativně stabilně rostou, alespoň nominálně. Při zaměření na reálné příjmy, tedy po zahrnutí příslušné inflace, lze ale zjistit, že od 4. čtvrtletí roku 2021 kontinuálně dochází k jejich poklesu. To se projevilo i v průběžné spotřebě domácností, která nominálně sice ve 2. čtvrtletí 2022 vzrostla o 16,3 %¹⁴, její celkový nárůst byl ovšem pokryt nárůstem cenové hladiny. Zároveň se zvedla hodnota statků a služeb, které domácnosti za sledované období spotřebovaly. Obecné zdražování mělo dopad na tvorbu úspor, která stagnovala. Úrovní se situace dostala do roku 2019. Další propad spotřeby lze očekávat v krátkodobém období, dokud se domácnosti nevyrovnají s dražšími náklady na nezbytné statky. Oproti snížené spotřebě a úsporám ale rostla míra investic, a je tak patrná snaha dosáhnout určité ochrany úspor před inflací. Celkově proto Emitent situaci vnímá neutrálně. Chudnutí domácností spočívá především v započtení inflace. Pokud tento trend bude pokračovat, Emitent věří, že hodnota úspor bude dostatečná a při postupném snižování úrokových sazeb, a tedy ceny hypotečních úvěrů, bude na trhu dostatečná kupní síla.

¹⁴ Český statistický úřad. *Analýza sektorových účtů – 2. čtvrtletí 2022* [online]. Cit. 7.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/164606784/050124-22_2q.pdf/9d70701a-0e14-4494-8416-325f026db138?version=1.0

Graf 5: Meziroční změna výdajů na tvorbu hrubého fixního kapitálu (mld. korun) a míra úspor a míra investic sektoru domácností (v %, sezónně očištěno)



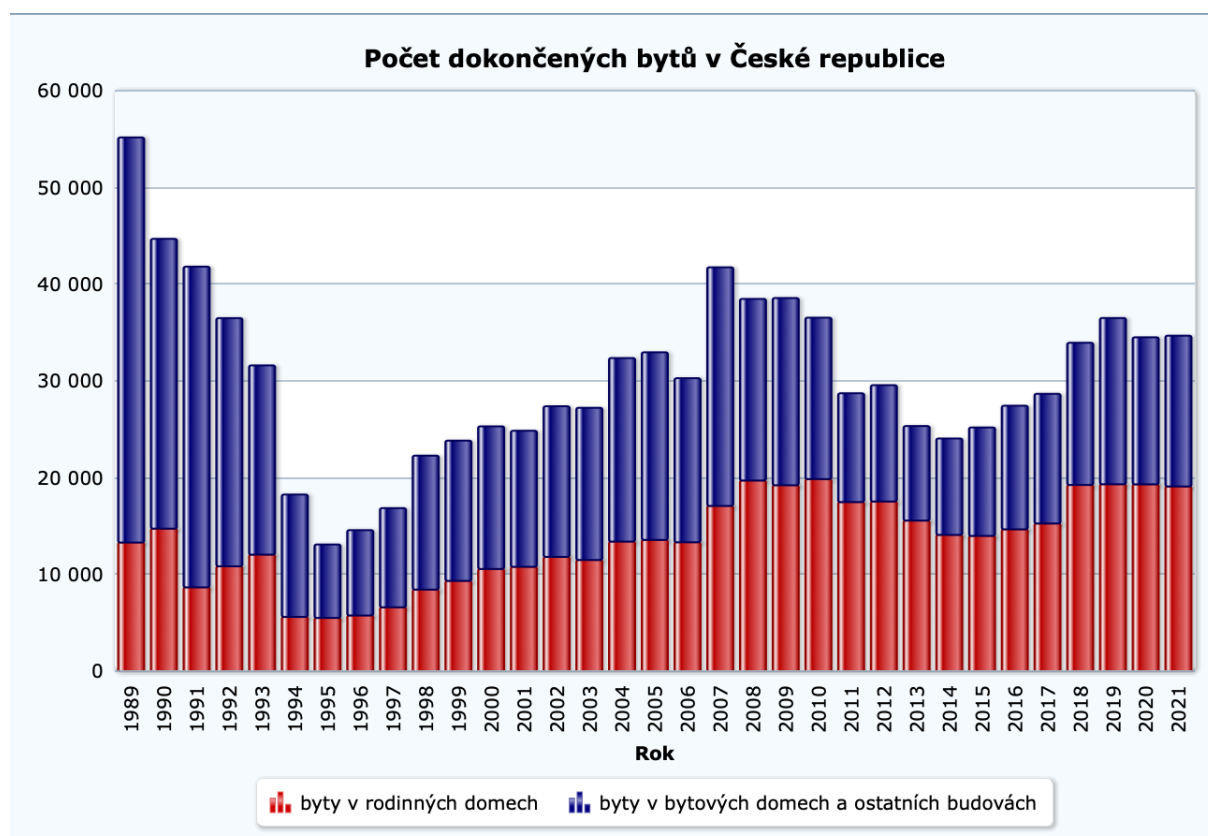
Obrázek 14. Tvorba hrubého fixního kapitálu, míra úspor, míra investic [11]

Tempo výstavby

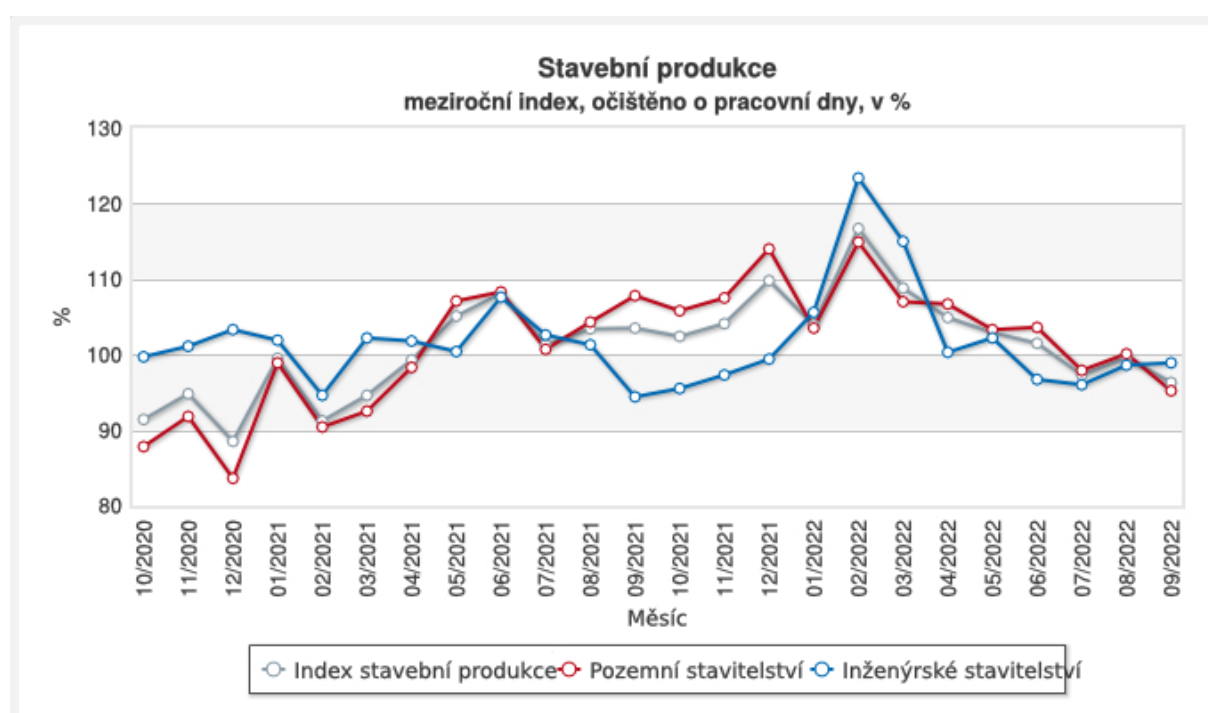
Nakonec se Emitent zaměří na pohled celkové míry stavební produkce za poslední období. Dle údajů dostupných k září 2022 došlo v roce 2022 při meziročním srovnání k poklesu míry stavební produkce o -3,7%¹⁵. Sestup je v tomto roce setrvalý a tento trend lze očekávat i v dalším období roku 2023. Výše zmíněná nízká poptávka spolu s vysokými náklady na výstavbu pravděpodobně povede k poklesu míry výstavby, a tedy k celkovému snížení nabídky na trhu s nemovitostmi. Zajímavý pohled naskýtá také spojení s cenou hypoték. Např. v roce 2010 bylo dokončeno přes 36 tisíc bytů¹⁶, přitom průměrná cena hypotéky se v té době pohybovala okolo 5% p.a. V roce 2011 ale následoval propad produkce na 28 tisíc bytů. Podobný vývoj Emitent očekává i v roce 2023. Emitent však předpokládá, že nabídka bude v roce 2023 stále podobná, protože se do uvedeného období budou převádět neprodané jednotky z roku 2022. Snížení tempa výstavby podle Emitenta nepovede k destabilizaci trhu, ale naopak k potřebnému očištění. Méně zakázek povede k většímu konkurenčnímu soutěžení mezi stavebními společnostmi a bude větší tlak na sjednávání ceny jednotlivých projektů.

¹⁵ Český statistický úřad. *Stavebnictví, byty* [online]. Cit. 7.12.2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>

¹⁶ Český statistický úřad. *Graf – Počet dokončených bytů v České republice* [online]. Cit. 7.12.2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/graf-pocet-dokoncenych-bytu-v-ceske-republice>



Obrázek 15. Dokončené byty, časová řada [12]



Obrázek 16. Stavební produkce [13]

Závěr

Ekonomika v České republice se na přelomu roku 2022 a 2023 nachází za vrcholem růstové křivky a postupně přešla v mírnou recesi. Přestože předchozí růst byl historicky nejdelší, nebýt externích vlivů, pravděpodobně by i nadále pokračoval.

K obratu začalo docházet při překonávání pandemické situace v roce 2020 a změnu v trendu urychlil konflikt na Ukrajině. V minulých dvou letech docházelo v důsledku nabídkových šoků k podstatnému zvedání cenové hladiny. Nejprve se jednalo o nedostatek statků v důsledku zpomalení toku statků v mezinárodním obchodu, což způsobilo narušení distribučních řetězců a zaběhlé systémy zásobování a odbytu tak byly pod velkým tlakem. Další vlna zdražování se dostavila po zavedení sankcí proti Ruské federaci a omezení dodávek plynu a ropy, na němž ovšem byla do té doby evropská ekonomika významně závislá.

Fiskální politika je v posledních obdobích expanzivní, zatímco měnová politika České národní banky je za stejné období velmi defenzivní, čímž vyvíjí snahu zbrzdřit inflaci a udržet stabilitu domácí měny.

Obecný pokles ekonomické aktivity vedl rovněž k poklesu poptávky, který zásahl také sektor výstavby nemovitostí. Poptávka po nemovitostech byla v minulosti do jisté míry tažena levným financováním v podobě hypoték s nízkými úrokovými sazbami. Zvýšení úrokových sazeb tak mělo přímo úměrný vliv na snížení poptávky. Poptávka po nemovitostech ovšem není krátkodobého charakteru a při aktuálních sazbách je pouze odložená. Jakmile se stanou hypotéky cenově dostupnějšími, opět se začne vracet. Postupné uvolňování očekáváme v polovině roku 2023.

Celkově k aktuální situaci na trhu Emitent zaujímá defenzivní postoj. Emitent vnímá rizika trhu, ale zároveň disponuje silnou a stabilní finanční strukturou organizace a zároveň má kvalitní projekty v Praze a jejím okolí. Výnosy Emitenta jsou definovány dlouhodobě, a proto pro něj krátkodobé výkyvy trhu nepředstavují takové riziko jako např. pro společnosti s rychloobrátkovým zbožím.

Zdroje

- (1) Česká národní banka. Prognóza ČNB – podzim 2022 [online]. Cit. 30.11.2022. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza/>
- (2) Úřad práce ČR. Nezaměstnanost v říjnu zůstala na 3,5 % [online]. Cit. 30.11.2022. Dostupné z: https://www.uradprace.cz/documents/37855/2602597/TZ_nezamestnanost+rijen2022.pdf/0e228152-c552-0910-2503-2bffa5141669
- (3) Český statistický úřad. Inflace, spotřebitelské ceny [online]. Cit. 1.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebiteleske_ceny
- (4) Český statistický úřad. HDP, národní účty [online]. Cit. 1.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty
- (5) Český statistický úřad. Tab. 04.01 Základní ukazatele národního hospodářství v České republice [online]. Cit. 2.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/143522130/32018121_0401.pdf/b3ff4c9f-6543-4add-b3bf-125b36536dd9?version=1.1
- (6) Český statistický úřad. Zahraniční obchod se zbožím [online]. Cit. 2.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zo_se_zbozim_podle_zmeny_vlastnictvi_narodni_pojeti
- (7) Český statistický úřad. Ceny výrobců – časové řady [online]. Cit. 6.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr
- (8) Český statistický úřad. Mzdy a náklady práce [online]. Cit. 6.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace
- (9) Delitte Develope Index. Nabídkové ceny nových bytů v Praze [online]. Cit. 6.12.2022. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Develop-Index-cervenec-srpen-2022-CZ.pdf>
- (10) Hypoindex. Fincentrum Hypoindex – vývoj [online]. Cit. 6.12.2022. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- (11) Český statistický úřad. Analýza sektorových účtů – 2. čtvrtletí 2022 [online]. Cit. 7.12.2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/164606784/050124-22_2q.pdf/9d70701a-0e14-4494-8416-325f026db138?version=1.0
- (12) Český statistický úřad. Graf – Počet dokončených bytů v České republice [online]. Cit. 7.12.2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/graf-pocet-dokoncenych-bytu-v-ceske-republice>
- (13) Český statistický úřad. Stavebnictví, byty [online]. Cit. 7.12.2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>

Emitent prohlašuje, že přejaté údaje byly přesně reprodukovány a pokud je Emitentovi známo, nebo je schopen to zjistit z údajů zveřejněných třetí stranou nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované údaje byly nepřesné nebo zavádějící.

12. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

12.1. Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, jenž řídí činnost Emitenta a zastupuje Emitenta. Představenstvo vykonává působnost svěřenou mu ZOK, ZISIF a stanovami Emitenta, včetně toho, že zabezpečuje v plném rozsahu obchodní vedení, včetně řádného vedení účetnictví Emitenta. Představenstvo má jednoho (1) člena, přičemž jelikož Emitent není investičním fondem s oprávněním se sám obhospodařovat, popřípadě provádět svou administraci, ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF, je jediným členem představenstva investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Emitenta jako investiční fond v souladu se ZISIF, jež povinně určuje pověřeného zmocněnce, který člena představenstva, a tím i Emitenta, zastupuje (dále jen „**Pověřený zmocněnec**“). Pověřený zmocněnec musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva, přičemž nemůže být současně členem dozorčí rady. V případě, že člen představenstva určí více Pověřených zmocněnců, pak každý Pověřený zmocněnec zastupuje Emitenta samostatně.

Délka funkčního období člena představenstva je 10 (deset) let, přičemž opětovná volba člena představenstva je možná.

Člen představenstva je volen a odvoláván valnou hromadou Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem představenstva:

Jméno: **AVANT investiční společnost, a.s. („AVANT“)**
IČO: 275 90 241
Sídlo a pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Zápis v obchodním rejstříku: B11040 vedená u Městského soudu v Praze

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je Pověřeným zmocněncem:

Jméno: **Ing. Vladimír Bezděk**
Datum narození: 21.6.1974
Adresa: Krátká 811, 252 29 Dobřichovice
Pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Hlavní činnosti, které společnost AVANT provádí vně Emitenta, a které jsou pro Emitenta významné, včetně uvedení společností, v nichž společnost AVANT tyto významné činnosti vykonává:

Název společnosti	IČO	Činnost spojená s výkonem funkce
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	247 51 448	člen statutárního orgánu
Safety Real, fond SICAV, a.s.	247 99 751	člen statutárního orgánu
Motorest Střechov s.r.o. v likvidaci	279 17 657	jediný společník
Czech Investment Fund SICAV, a.s.	027 89 027	člen statutárního orgánu

DARWIO Czech, s.r.o.	030 37 282	jediný společník
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	036 48 630	člen statutárního orgánu
PREVALENT SICAV, a.s.	036 09 260	člen statutárního orgánu
BOHEMIA investiční fond, a.s.	037 54 774	člen statutárního orgánu
Farma Český les s.r.o.	041 57 524	jediný společník
Farma Haná s.r.o.	042 48 546	jediný společník
Farma Svitavy s.r.o.	042 03 763	jediný společník
Farma Litoměřice s.r.o.	043 40 612	jediný společník
Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	043 53 447	člen statutárního orgánu
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	046 22 669	člen statutárního orgánu
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	051 94 148	člen statutárního orgánu
Czech Capital Fund SICAV, a.s.	052 12 634	člen statutárního orgánu
SkyLimit Industry SICAV a.s.	052 65 754	člen statutárního orgánu
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	053 43 038	člen statutárního orgánu
CORE CAPITAL SICAV, a.s.	049 95 589	člen statutárního orgánu
Gilraen & Co, a.s.	050 55 041	jediný akcionář
GARTAL Investment fund SICAV a.s.	054 79 819	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	člen statutárního orgánu
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	055 74 005	člen statutárního orgánu
Dimension investiční fond SICAV a.s.	057 75 787	člen statutárního orgánu
Natland investiční fond SICAV, a.s.	241 30 249	člen statutárního orgánu
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.	242 23 824	člen statutárního orgánu
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	242 61 386	člen statutárního orgánu
TUTAMEN SICAV, a.s.	059 79 528	člen statutárního orgánu
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	člen statutárního orgánu
Cornerstone Investments SICAV, a.s.	061 80 337	člen statutárního orgánu
SEMPER SICAV, a.s.	062 96 921	člen statutárního orgánu
Český Hrad SICAV, a.s.	065 05 694	člen statutárního orgánu
Českomoravský fond SICAV, a.s.	064 09 768	člen statutárního orgánu
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	076 70 184	člen statutárního orgánu

PREMIOT Capital Fund SICAV a.s.	079 43 687	člen statutárního orgánu
TOLAR SICAV a.s.	066 97 615	člen statutárního orgánu
AVANT Finance SICAV a.s.	066 97 674	člen statutárního orgánu
4 Gimel Investments SICAV, a.s.	069 61 126	člen statutárního orgánu
r2p invest SICAV, a.s.	073 15 899	člen statutárního orgánu
Plan B Fund SICAV, a.s.	075 06 678	člen statutárního orgánu
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	075 25 869	člen statutárního orgánu
NemoMix Fund SICAV a.s.	081 07 238	člen statutárního orgánu
GEONE Šeberov s.r.o.	082 20 930	společník
VENDEAVOUR Private Equity Fund SICAV a.s.	086 13 893	člen statutárního orgánu
PROPERITY FUND SICAV, a.s.	085 31 641	člen statutárního orgánu
REALIA FUND SICAV, a.s.	089 07 498	člen statutárního orgánu
MAGNA INVEST I s.r.o.	091 38 676	jediný společník
RN TECH SICAV, a.s.	091 16 451	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	člen statutárního orgánu
GOOD LIFE SICAV, a.s.	093 08 741	člen statutárního orgánu
GALIORL FUND SICAV, a.s.	090 43 365	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	člen statutárního orgánu
k1 Investments SICAV, a.s.	094 24 300	člen statutárního orgánu
City Logistic Property Fund SICAV a.s.	094 00 117	člen statutárního orgánu
1. fond rezervních hypoték SICAV, a.s.	094 46 061	člen statutárního orgánu
CONTI REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.	096 58 165	člen statutárního orgánu
CREDITAS ASSETS SICAV a.s.	097 83 261	člen statutárního orgánu
URBAU SICAV, a.s.	097 75 331	člen statutárního orgánu
EQUISOL SICAV, a.s.	099 75 730	člen statutárního orgánu
Bohunická brána SICAV, a.s.	099 63 596	člen statutárního orgánu
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.	107 19 857	člen statutárního orgánu
OM Real Estate Fund SICAV, a.s.	106 60 844	člen statutárního orgánu
Louve Investments SICAV, a.s.	108 39 925	člen statutárního orgánu
Czech Development Fund SICAV, a.s.	108 15 007	člen statutárního orgánu
ATERNUS SICAV, a.s.	108 94 357	člen statutárního orgánu
Reticulum Fund SICAV, a.s.	109 85 191	člen statutárního orgánu
FINEZ SICAV, a.s.	116 73 834	člen statutárního orgánu
WERO ČMEF SICAV, a.s.	117 54 885	člen statutárního orgánu
Mint Fund Commercial SICAV, a.s.	139 58 208	člen statutárního orgánu
DIBITI INVESTMENT FUND SICAV, a.s.	119 04 259	člen statutárního orgánu
NEW EUROPE SICAV a.s.	119 53 861	člen statutárního orgánu
FMP SICAV a.s.	242 07 411	člen statutárního orgánu

TOP ESTATES FUND SICAV, a.s.	143 12 841	člen statutárního orgánu
Czech Real Estate Fund EUR SICAV, a.s.	144 23 880	člen statutárního orgánu
GoBuzz SICAV, a.s.	172 08 971	člen statutárního orgánu
FLETCHER SICAV, a.s.	175 57 054	člen statutárního orgánu
AVANT LOAN SICAV, a.s.	174 86 041	člen statutárního orgánu
SUN Central Europe Fund SICAV, a.s.	175 47 733	člen statutárního orgánu
Look AI Ventures SICAV, a.s.	176 04 087	člen statutárního orgánu
Rusalka Špindlerův Mlýn s.r.o.	177 57 282	společník
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	člen statutárního orgánu
FRANCO SICAV, a.s.	178 56 787	člen statutárního orgánu
MAGNA INVEST II s.r.o.	180 36 490	jediný společník
SIROKY FUND SICAV a.s.	180 20 828	člen statutárního orgánu

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z obchodního rejstříku.

Společnost AVANT působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděla společnost AVANT k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

Hlavní činnosti, které pan Vladimír Bezděk provádí vně Emitenta, a které jsou pro Emitenta významné, včetně uvedení společností, v nichž pan Vladimír Bezděk tyto významné činnosti vykonává:

Název společnosti	IČO	Činnost spojená s výkonem funkce
FMP SICAV a.s.	242 07 411	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT Consulting s.r.o.	260 06 286	člen statutárního orgánu
Československý ústav zahraniční	004 42 500	člen statutárního orgánu
PREVALENT SICAV, a.s.	036 09 260	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Synerga a.s.	607 35 678	člen dozorčí rady
YPO Czech Chapter z. s.	226 82 902	člen statutárního orgánu
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	076 70 184	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Cornerstone Investments SICAV, a.s.	061 80 337	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SEMPER SICAV, a.s.	062 96 921	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	055 74 005	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TUTAMEN SICAV, a.s.	059 79 528	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Crofungo, s.r.o.	073 45 038	člen statutárního orgánu
BIDL investiční fond SICAV, a.s.	075 25 869	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
APE2 Projektová 1 s.r.o.	091 40 140	člen dozorčí rady

NemoMix Fund SICAV a.s.	081 07 238	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu a člen dozorčí rady
CONTI REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.	096 58 165	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
YESMEE s.r.o.	097 74 335	společník a člen statutárního orgánu
FINEZ SICAV a.s.	116 73 834	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
NEW EUROPE SICAV a.s.	119 53 861	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TOP ESTATES FUND SICAV a.s.	143 12 841	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z obchodního rejstříku.

Pověřený zmocněnec Ing. Vladimír Bezděk působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl Pověřený zmocněnec Ing. Vladimír Bezděk k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

12.2. Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na řádný výkon obchodního vedení Emitenta. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Emitenta, pokud není ZOK, ZISIF nebo stanovami Emitenta svěřena do působnosti jiného orgánu Emitenta. Dozorčí rada má 2 (dva) členy, které volí a odvolává valná hromada Emitenta. Délka funkčního období člena dozorčí rady je 10 (deset) let. Opětovná volba člena dozorčí rady je možná. Funkce člena dozorčí rady zaniká v případech stanovených ZOK.

Členy dozorčí rady Emitenta jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Jméno: **Daniel Římal**
Datum narození: 21.3.1988
Adresa: U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8
Pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Jméno: **Ing. Pavlína Římalová Aksamítová**
Datum narození: 2.9.1989
Adresa: U Sluncové 608/17, Karlín, 186 00 Praha 8
Pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Hlavní činnosti, které pan Daniel Římal provádí vně Emitenta, a které jsou pro Emitenta významné, včetně uvedení společností, v nichž pan Daniel Římal tyto významné činnosti vykonává:

Název společnosti	IČO	Činnost spojená s výkonem funkce
E.B.S. consulting, spol. s.r.o.	256 44 475	člen statutárního orgánu
Green Point Živohošť s.r.o.	278 39 818	člen statutárního orgánu
Cavallino s.r.o.	257 32 820	člen statutárního orgánu
Stark distribution SE	242 22 828	člen správní rady
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	člen statutárního orgánu

Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	člen statutárního orgánu
Domy Galanta 2 s.r.o.	077 54 906	člen statutárního orgánu
ČSNF Private Equity s.r.o.	043 85 187	člen statutárního orgánu
Bloissox s.r.o.	079 88 486	člen statutárního orgánu
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	člen statutárního orgánu
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	059 37 248	člen statutárního orgánu
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	člen statutárního orgánu
DOMY PRO RADOST s.r.o.	061 45 345	člen statutárního orgánu
DOMY SIBŘINA s.r.o.	057 50 431	člen statutárního orgánu
GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o.	062 86 321	člen statutárního orgánu
Domy Brandýs nad Labem s.r.o.	063 17 448	člen statutárního orgánu
ČSNF Asset & Investment management s.r.o.	071 54 453	člen statutárního orgánu a jediný společník
Společenství vlastníků pro dům Karolina Plazza K1	020 15 081	člen statutárního orgánu
Trastevere s.r.o.	081 39 032	člen statutárního orgánu
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	086 28 637	člen statutárního orgánu
Bernalda s.r.o.	086 28 751	člen statutárního orgánu
Za Česko, z.s.	090 53 221	člen statutárního orgánu
LIPA LAND Learning, a.s.	085 80 685	člen statutárního orgánu
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	089 24 244	člen statutárního orgánu
ČSNF Real Estate s.r.o.	089 10 197	člen statutárního orgánu
Marittima s.r.o.	094 26 396	člen statutárního orgánu
Follonica s.r.o.	094 46 052	člen statutárního orgánu a společník
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	člen statutárního orgánu
ČSNF Real Estate 3 s.r.o.	095 98 979	člen statutárního orgánu a jediný společník
Favala s.r.o.	097 15 312	člen statutárního orgánu
Venarotta s.r.o.	097 43 561	člen statutárního orgánu
Parioli s.r.o.	107 70 381	člen statutárního orgánu
Collatino s.r.o.	107 70 429	člen statutárního orgánu
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	107 31 474	člen statutárního orgánu
Bullona s.r.o.	108 45 003	člen statutárního orgánu
Manciano s.r.o.	108 36 152	člen statutárního orgánu
LETTERLAND mateřská škola s.r.o.	242 39 640	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Naumniluta s.r.o.	173 42 481	člen statutárního orgánu
Zestmoliten s.r.o.	173 52 274	člen statutárního orgánu
ČSNF group a.s.	178 65 417	člen statutárního orgánu a jediný akcionář

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z obchodního rejstříku

Daniel Římal působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu neprováděl pan Daniel Římal k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

Hlavní činnosti, které paní Ing. Pavlína Římalová Aksamítová provádí vně Emitenta, a které jsou pro Emitenta významné, včetně uvedení společností, v nichž paní Ing. Pavlína Římalová Aksamítová tyto významné činnosti vykonává:

Název společnosti	IČO	Činnost spojená s výkonem funkce
Život v kondici, z.s.	054 01 216	člen statutárního orgánu
Details First, s.r.o.	139 80 220	člen statutárního orgánu a jediný společník
ČSNF Private Equity s.r.o.	043 85 187	jediný společník

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z obchodního rejstříku

Ing. Pavlína Římalová Aksamítová zastává kromě funkce člena dozorčí rady v Emitentovi také funkci předsedy členské schůze ve spolku Život v kondici, z.s., jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděla paní Ing. Pavlína Římalová Aksamítová k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

12.3. Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a orgánů společností uvedených v čl. 12.1 a 12.2 může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi případně ovládaných osob.

12. 4. Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta

Výbor pro audit

Emitent je subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/ 1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, jelikož prioritní investiční akcie (PIA) Emitenta byly k datu Základního prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, a je proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/ 2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů. Výbor pro audit má 3 (tři) členy, které jmenuje valná hromada Emitenta. K datu Základního prospektu jsou členy výboru pro audit pan Tomáš Pfeiler, Martin Duch a Ladislav Motyčka,

Pravidla správy a řízení Emitenta

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZISIF a ZOK. Emitent nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance). Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

13. Doplnující údaje

13.1. Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 99.000 Kč. Zapisovaný základní kapitál Emitenta byl v plné výši splacen. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá částce vložené úpisem zakladatelských akcií Emitenta.

Počet zakladatelských akcií: 99.000 ks kusových akcií na jméno v podobě zaknihovaného cenného papíru o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 1 Kč.

Druh akcií, které tvoří zapisovaný základní kapitál: kmenové akcie, na jméno, v podobě zaknihovaného cenného papíru.

Údaje o základních znacích zakladatelských akcií:

Základní kapitál Emitenta je rozdělen na 99.000 ks zakladatelských akcií o jmenovité hodnotě 1 Kč. Zakladatelské akcie jsou kusovými akciemi a mají podobu zaknihovaného cenného papíru ve formě na řad, tj. akcií na jméno. Zakladatelské akcie Emitenta nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Emitenta na řízení Emitenta, jeho zisku a na jiných vlastních zdrojích a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Emitenta s majetkem, který nevznikl z jeho investiční činnosti (tj. který vznikl z tzv. ostatního fondového kapitálu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF). S vlastnictvím zakladatelských akcií Emitenta je spojeno právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na ní, s výjimkou případů, kdy investiční akcie v souladu se ZISIF a stanovami Emitenta případně nabývají hlasovacích práv. Zakladatelské akcie jsou převoditelné rubropisem a smlouvou za podmínek stanovených ZISIF a stanovami Emitenta. K převodu zakladatelských akcií je nezbytný písemný souhlas představenstva Emitenta, není-li ve stanovách Emitenta uvedeno jinak. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže stanovy Emitenta určí jinak.

Údaje o základních znacích akcií, které netvoří zapisovaný základní kapitál: Emitent jako akciová společnost s proměnným základním kapitálem vydává rovněž investiční akcie. Vydáváním investičních akcií Emitent financuje svou činnost, když taková emise investičních akcií má za následek zvýšení vlastního kapitálu Emitenta. Růst hodnoty vlastního kapitálu Emitenta je spojen s poklesem hodnoty relativního zadlužení Emitenta vůči hodnotě aktiv Emitenta. Z pohledu dluhopisových věřitelů se jedná o efekt, který snižuje míru jejich kreditního rizika, pokud dochází k růstu vlastního kapitálu Emitenta. V případě, že dochází k odkupu investičních akcií a snižování hodnoty vlastního kapitálu Emitenta, je naopak kreditní riziko dluhopisových věřitelů zvyšováno, jelikož dochází k vyššímu poměru relativního zadlužení Emitenta vůči aktivům Emitenta. Emitent je oprávněn dle stanov vydávat investiční akcie jako prioritní investiční akcie (PIA), výkonnostní investiční akcie (VIA), prémiové investiční akcie (PRIA), růstové investiční akcie (RIA) a manažerské investiční akcie (MIA). PIA, VIA, PRIA, RIA i MIA mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na řad, tj. akcie na jméno. PIA a PRIA mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, VIA, RIA a MIA nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li právní předpisy, stanovy nebo statut Emitenta jinak, ani právo akcionáře jako společníka podílet se na řízení Emitenta, ledaže právní předpisy stanoví jinak. S investiční akcií je spojeno zejména právo na její odkoupení na účet Emitenta (investiční akcie odkoupením zanikají), právo na podíl na zisku a právo na podíl na likvidačním zůstatku. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku lze vlastníkům investičních akcií určitého druhu vyplácet výlučně na vrub části investičního fondového kapitálu Emitenta připadajícího na tento druh. Investiční akcie nejsou převoditelné bez omezení. Investiční akcie totiž může nabýt výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 ZISIF. K převodu PIA, VIA, PRIA i MIA je nutný předchozí písemný souhlas představenstva Emitenta. Pokud jsou však PIA a/nebo PRIA přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, jsou tyto převoditelné bez omezení. K převodu VIA je nutný předchozí písemný souhlas představenstva a dozorčí rady Emitenta.

13.2. Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen jako akciová společnost na dobu neurčitou a za účelem podnikání v souladu s právními předpisy České republiky dne 5.10.2017 přijetím stanov, sepsaných ve formě notářského zápisu JUDr. Ivanou Demutovou, notářkou v Žatci, pod sp. zn. NZ 813/2017.

Popis cílů a účelů Emitenta není ve stanovách uveden s výjimkou čl. 2.1, dle kterého platí, že „předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.“

Stanovy Emitenta, včetně veškerých dřívějších stanov Emitenta, jsou uloženy ve Sbírce listin, vedené Městským soudem v Praze jako Emitentovi příslušným rejstříkovým soudem, u nějž je Emitent aktuálně veden v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 22940. Stanovy Emitenta jsou rovněž dostupné v elektronické verzi Sbírky listin.

14. Informace zahrnuté odkazem

Na webové adrese Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Umístění odkazem začleněného dokumentu v jiném dokumentu	Část a strany jiného dokumentu, v němž je obsažen odkazem začleněný dokument	Webový odkaz
Řádná účetní závěrka Emitenta sestavená podle mezinárodních účetních standardů za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Příloha č. 2 výroční zprávy Emitenta na stranách 31 až 61	https://csnf.cz/app/uploads/2022/01/Vyrocní-Zprava-2020.pdf
Zpráva Auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Příloha č. 1 výroční zprávy Emitenta na stranách 25 až 29	https://csnf.cz/app/uploads/2022/01/Vyrocní-Zprava-2020.pdf
Řádná účetní závěrka Emitenta sestavená podle mezinárodních účetních standardů za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	Příloha č. 2 výroční zprávy Emitenta na stranách 30 až 61	https://csnf.cz/app/uploads/2022/06/VZ2021-CSNF_FINAL_REPORTING.pdf
Zpráva Auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	Příloha č. 1 výroční zprávy Emitenta na stranách 25 až 28	https://csnf.cz/app/uploads/2022/06/VZ2021-CSNF_FINAL_REPORTING.pdf

Přehled o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.	Zpráva nezávislého auditora o ověření přehledu o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Strana 5	https://csnf.cz/app/uploads/2022/01/Zprava-auditora-cash-flow-2020.pdf
Zpráva Auditora k přehledu o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.	Zpráva nezávislého auditora o ověření přehledu o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	Strana 1 až 4	https://csnf.cz/app/uploads/2022/01/Zprava-auditora-cash-flow-2020.pdf
Přehled o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.	Zpráva nezávislého auditora o ověření přehledu o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	Strana 5	https://csnf.cz/app/uploads/2023/02/Zpra%CC%81va-auditora_cash-flow_C%CC%8CSNF_202162.pdf
Zpráva Auditora k přehledu o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.	Zpráva nezávislého auditora o ověření přehledu o peněžních tocích Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	Strana 1 až 4	https://csnf.cz/app/uploads/2023/02/Zpra%CC%81va-auditora_cash-flow_C%CC%8CSNF_202162.pdf
Mimořádná mezitímní účetní závěrka Emitenta sestavená podle mezinárodních účetních standardů za účetní období	Pololetní finanční zpráva Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022	Str. 14 až 59	https://csnf.cz/app/uploads/2022/01/CSNF_Mezitimni-UZ-k-30.6.2021.pdf

od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022			
------------------------------------	--	--	--

H. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto nabídkového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny. To platí zejména pro investory, kteří se účastní veřejné nabídky Dluhopisů ve Slovenské republice, pro které jsou rovněž relevantní příslušné smlouvy o zamezení dvojího zdanění a daňové a devizové právní předpisy platné ve Slovenské republice.

Emitent upozorňuje investory, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace ve Slovenské republice vychází zejména ze zákona č. 595/2003 Z. z., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice nebo Slovenské republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

ZDANĚNÍ DLUHOPISŮ

1. Zdanění v České republice

1.1 Jmenovitá hodnota

Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

1.2 Úrok

- (a) Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu, zahrnující

v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho emisním kurzem (dále jen „úrok“), vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2023). Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

- (b) Základ daně a sražená daň se nezaokrouhuje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhuje na celé koruny dolů.
- (c) Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2023), resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2023 částka 1.935.552 Kč.
- (d) Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2023).
- (e) Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2023). Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními

stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnícká osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnícká osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnícké osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnícká osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnícké osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.

- (f) V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnícké osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnícká osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2023).
- (g) Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.
- (h) Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

1.3 Zisky/ztráty z prodeje

- (a) Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (pro rok 2023), resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2023 částka 1.935.552 Kč.

- (b) Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).
- (c) Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2023). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.
- (d) Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 Kč.
- (e) V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhuje na celé Kč nahoru (pro rok 2023).
- (f) Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

1.4 Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje

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

2. Zdanění ve Slovenské republice

- (a) Ustanovení § 7 zákona č. 595/2013 Z. z. o dani z příjmů (dále také "**slovenský zákon o dani z příjmů**") s účinností od 1. ledna 2016 definuje zvláštní základ daně z příjmů z kapitálového majetku. Příjmy z kapitálového majetku, pokud se nejedná o příjmy podle § 6 odst. 1 písm. d) slovenského zákona o dani z příjmů, zahrnují mimo jiné úroky a jiné příjmy z cenných papírů.
- (b) Za příjmy z kapitálového majetku se považují také výnosy vznikající při splatnosti Dluhopisu z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem v době emise. V případě předčasného splacení cenného papíru se místo jmenovité hodnoty použije cena, za kterou je Dluhopis odkoupen.
- (c) Podle článku 11 odst. 1 a 2 Smlouvy mezi Českou republikou a Slovenskou republikou o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmu a z majetku č. 238/2003 Sb. podléhají výnosy z dluhopisů, které mají zdroj v jednom ze smluvních států a jsou ve skutečné držbě rezidenta druhého smluvního státu, zdanění pouze v tomto druhém státě.
- (d) Od 1. ledna 2016 se příjmy z kapitálového majetku nezahrnují do základu daně z příjmů fyzických osob, ale zdaňují se samostatně jako součást zvláštního základu daně z kapitálového majetku podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů. Sazba daně ze zvláštního základu daně stanoveného podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů činí 19 % v souladu s § 15a odst. 2 slovenského zákona o dani z příjmů. Tato úprava slovenského zákona o dani z příjmů, účinná od 1. ledna 2016, zajistila rovné zdanění příjmů z kapitálového majetku bez ohledu na to, zda pocházejí ze zdrojů ve Slovenské republice nebo ze zdrojů v zahraničí.
- (e) Příjmy z kapitálového majetku podle § 7 odst. 1 až 3 slovenského zákona o dani z příjmů, které plynou manželům z jejich společného jmění, se zahrnují do zvláštního základu daně ve stejném poměru u každého z nich, pokud se nedohodnou jinak. Výdaje, o které lze podle § 7 odst. 2, 3, 5, 7 a 8 slovenského zákona o daních z příjmů snížit příjmy zahrnované do zvláštního základu daně podle § 7 slovenského zákona o daních z příjmů, se zahrnují ve stejném poměru do zvláštního základu daně.
- (f) Ve většině případů se na příjmy z kapitálového majetku uplatňuje daň vybíraná srážkou podle § 43 slovenského zákona o dani z příjmu, a to za předpokladu, že příjmy plynou ze zdroje na území Slovenské republiky. Za výběr a odvedení srážkové daně z těchto příjmů správci daně odpovídá plátce daně, tj. osoba, která vyplácí nebo přispívá příjmy poplatníkovi.
- (g) Pokud poplatník pobírá tyto příjmy ze zdrojů v zahraničí, zahrnují se do zvláštního základu daně z příjmů podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů. Daňovou povinnost z těchto příjmů poplatník vypořádá osobně podáním daňového přiznání podle § 32 slovenského zákona o dani z příjmů. To znamená, že všem nerezidentům bude Emitent vyplácet hrubý úrokový příjem a investor je povinen tento příjem zdanit podáním daňového přiznání. Vzhledem k tomu, že tento příjem je zdaněn jako součást zvláštního základu daně podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmu, činí sazba daně 19 %.
- (h) Fyzická osoba, která je pojištěna ve Slovenské republice, platí zdravotní pojištění pouze z příjmů z kapitálového majetku ve formě příjmu z prodeje Dluhopisů, které je pro účely daně z příjmů výdajem, a to ve výši 14 %. Z příjmů z kapitálového majetku ve formě úroků z Dluhopisů se odvody neplatí.

- (i) Ztráty z prodeje Dluhopisů vypočítány kumulativně za všechny dluhopisy prodané v jednotlivém zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených zákonem (např. prodej Dluhopisů před datem jejich konečné splatnosti).

DEVIZOVÁ REGULACE

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

I. 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 nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

J. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Pověření zprostředkovatelé používající Základní prospekt jsou povinni na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a těmito podmínkami.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

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

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz> v sekci „Pro investory”.

K. ADRESY

EMITENT

ČSNF SICAV, a.s.

Hvězdova 1617/2b
Nusle, 140 00 Praha 4
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

FINREG PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 750/34
Nové Město, 110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA PRO ROK 2021

APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
186 00 Praha 8