

Czech Home Capital, a.s.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (tento dokument jednotlivě dále jen „**Základní prospekt**“ a společně s Konečnými podmínkami dále též jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci v pořadí druhého (2.) dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2022 společností **Czech Home Capital, a.s.**, IČO 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697 (dále také jen „**Emitent**“ či „**Czech Home Capital, a.s.**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých), nebo její ekvivalent v měně SEK, DKK, NOK, PLN, RON nebo EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí deset (10) let.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 NAŘÍZENÍ EVROPSKEHO 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 2017/1129**“), který bude obsahovat 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**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi (dále jen „**Doplňující informace**“), tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení 2017/1129. 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.

Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvoří Prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, rozšíří Emitent emisní podmínky příslušné Emise uveřejněné nejpozději k datu emise o Doplněující informace poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů, tak, aby emisní podmínky příslušné Emise spolu s Doplněujícími informacemi tvořily Konečné podmínky. Konečné podmínky budou ve smyslu článku 8 odst. 5 Nařízení 2017/1129 uveřejněny v souladu s podmínkami stanovenými v článku 21 Nařízení 2017/1129 a podány Emitentem k uložení České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započítáním veřejné nabídky Dluhopisů.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu.

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či

na trhu pro růst malých a středních podniků.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů (blíže viz podkap. Zdanění a devizová regulace).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 30.6.2022.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2022/071176/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00065/CNB/572 ze dne 12.7.2022, které nabylo právní moci dne 14.7.2022. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu Dluhopisů ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129 pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Základního prospektu. Toto rozhodnutí o schválení nelze chápat jako potvrzení Emitenta ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investor by měl vždy provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

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 a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt platný po dobu dvanácti (12) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbyde platnosti dne 14.7.2023. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.

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 Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu článku 2 písm. s) Nařízení 2017/1129. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky).

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům. Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, ve znění doplněném nařízeními o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízeními o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízeními o finančních službách (The Financial Services (Misc. Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).*

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

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamenaá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v podkapitole Zdanění a devizová regulace a kapitole Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které

nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

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

Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy a za podmínek jimi stanovených uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti, a to vše v rozsahu, ve kterém mu tak ukládají právní předpisy či ke kterému se zavázal v tomto Základním prospektu.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, resp. Konečné podmínky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty případně uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta i případná Smlouva s administrátorem.

Informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací případně začleněných do Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí tohoto Základního prospektu.

Pokud není dále uvedeno jinak: všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.

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

Dluhopisy mohou být vázány na index ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen „**Nařízení o indexech**“). V takovém případě budou Konečné podmínky ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a refe-

renčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech.

OBSAH ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU	7
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	12
3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ.....	30
4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	32
5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	63
6. INFORMACE O EMITENTOVÍ	77
7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....	123
8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	125
9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ.....	126
ÚZ 2020 A ÚZ 2021 SE ZPRÁVAMI AUDITORA	127

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu schváleného statutárním orgánem i valnou hromadou Emitenta dne 22.6.2022 a 30.6.2022, dále rovněž ve spojení s příslušným Doplňkem dluhopisového programu k ní se vztahujícím.

V této kapitole „**OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU**“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

Emitent: Czech Home Capital, a.s.

Emitent je obchodní společností založenou s hlavní činností v podobě držby obchodních podílů v obchodních společnostech podnikajících v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení a obchodních společnostech takové společnosti přímo či nepřímo vlastnících či spoluvlastníků nebo ovládajících či spoluovládajících (společně dále jen „**Nemovitostní společnosti**“), investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto společnostech (dále jen „**Akviziční činnost**“), jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch společností, ve kterých Emitent má nebo v budoucnu bude mít přímo či nepřímo (zejména pak skrze Emitentem přímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané obchodní společnosti) majetkový podíl či jiným způsobem tyto společnosti ovládá nebo bude ovládat či má nebo bude mít podíl na jejich ovládnutí (dále jen „**Dceřiné společnosti**“), za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, zejména pak v oblasti rozvoje rezidenčních projektů.

Popis nabídkového

programu: Dluhopisový program

Částka a doba trvání

nabídkového programu: Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých), nebo její ekvivalent v měně SEK, DKK, NOK, PLN, RON nebo EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí deset (10) let.

Upisování Dluhopisů:

Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem a příslušnými investory. Investoři budou osloveni Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou zpravidla pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů či budou investoři vyzváni k podání nabídky ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán dle

příslušných smluvních ujednání mezi investorem a Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem.

Přijetí k obchodování a**způsob obchodování:**

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

Vydání v tranších:

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, popř. Dodatečné emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

Druh a třída cenných papírů: Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací.

Podoba Dluhopisů:

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy), u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná k tomu oprávněná osoba uvedená v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Forma Dluhopisů:

Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

Měna Dluhopisů:

Dluhopisy budou denominovány v korunách českých, korunách švédských, korunách dánských, korunách norských, v polských zlotých, v rumunském lei nebo v měně euro.

Status Dluhopisů:

Dluhopisy budou vydávány jako podřízené nebo nepodřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

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, a tedy včetně jím vlastněných podílů ve společnostech ze Skupiny.

Převoditelnost Dluhopisů:

Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

Některá práva spojená s

Dluhopisy a jejich omezení: Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy bude dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy bude též spojeno právo Vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na Schůzi v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.

Nepodřízené Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Podřízené Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákonu o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojovány až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.

Předkupní či výměnná práva: S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

Jmenovitá hodnota

Dluhopisů: Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Splacení jmenovité hodnoty

Dluhopisů: Jednorázově

Splatnost Dluhopisů:	Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší jednoho (1) roku. Splatnost Dluhopisů bude v souladu s veškerými příslušnými právními a/nebo regulatorními požadavky a/nebo požadavky ČNB, budou-li takové.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Bude-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. 4.13 Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před Dnem předčasné splatnosti (nebo v takových kratších či delších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu). V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 Emisních podmínek.
Odkoupení Dluhopisů:	Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové podmínky stanoveny). Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.
Úrok:	Dluhopisy budou úročeny. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou. Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.
Hodnocení:	Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Dluhopisy budou vydávány s ratingem či bez ratingu. Emitent upozorňuje, že ani případný rating udělený Emitentovi nebo Dluhopisům nemusí odrážet potenciální dopad všech rizik souvisejících s Emitentem na Dluhopisy. Udělení ratingu není v žádném ohledu doporučením ke koupi, prodeji nebo vlastnění Dluhopisů a může být příslušnou ratingovou agenturou kdykoliv pozastaveno, sníženo či odvoláno. Ratingové hod-

nocení je založeno na posouzení finanční situace Emitenta a je názorem ratingové agentury. Ratingové hodnocení se může změnit, může být revidováno či úplně zrušeno, změna v ratingovém hodnocení se může negativně/pozitivně projevit v hodnotě Dluhopisů.

Zákonnost koupě Dluhopisů: Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

Rozhodné právo:

Právo České republiky.

Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejvýznamnějších po nejméně významné. Jako první jsou tak v každé kategorii uvedeny rizikové faktory, které jsou považovány za nejvýznamnější podle posouzení Emitenta na základě pravděpodobnosti jejich naplnění a očekávaného rozsahu jejich negativních důsledků.

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

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

V této kapitole „*RIZIKOVÉ FAKTORY*“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a spojené s podnikáním Emitenta

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

2.1.1 *Rizika související s příslušností Emitenta ke Skupině*

2.1.1.1 *Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině*

Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Emitent je z výše uvedeného důvodu nepřímo vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, protože je holdingovou společností, a tudíž je významně závislý na platbách od Dceřiných společností nebo na prodeji svých majetkových účastí v Dceřiných společnostech. Ačkoli tak Skupina může mít na konsolidovaném základě dostatečné zdroje ke splnění svých závazků, Dceřiné společnosti nemusí být schopny provést nezbytné platby Emitentovi, tak aby Emitent mohl řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2 *Rizika související s obchodní a provozní činností Emitenta*

2.1.2.1 *Riziko vývoje ceny nemovitostí*

Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů

v majetku Emitenta.

Emitenta nejvíce ovlivňuje vývoj ceny bytů v České republice, kde Emitent primárně působí.

Jakkoliv v současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních pěti (5) letech neexistuje přehnaně vysoké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena každého aktiva je dána interakcí nabídky a poptávky, přesto by se snížení jejich ceny v důsledku změn v nabídce a poptávce negativně projevilo v poklesu tržní hodnoty aktiv Emitenta a zvýšení jeho zadlužení vůči hodnotě jeho aktiv. Zároveň by to vedlo k poklesu prodejní ceny nemovitostí, kterou by Emitent obdržel za prodej takového majetku v případě, že by se rozhodl část portfolia prodat.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.2 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v rezidenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u nerezidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců.

Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce či kupujícího nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Dceřiných společností a v konečném důsledku na jejich schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent se však toto riziko snaží minimalizovat tím, že se z významné části zaměřuje na akvizice nemovitostí, které jsou již pronajaté nájemcům. Současně Emitent pečlivě analyzuje lokality akvizicí z hlediska poptávky po nájemním bydlení.

Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu:

- (i) rezidenční nemovitosti v portfoliu Skupiny, které členové Skupiny vlastní či spoluvlastní za účelem jejich pronájmu, tvoří 100 % celkových nemovitostí v portfoliu Skupiny; a
- (ii) obsazenost nemovitostí v portfoliu Skupiny, které členové Skupiny vlastní či spoluvlastní za účelem jejich pronájmu, nájemci, činí v průměru 86 %.

2.1.2.3 Riziko spojené s nižší valuací nemovitostí v portfoliu Skupiny

Momentálně se ekonomika ČR potýká s růstem úrokových sazeb, což může mít za následek nižší poptávku po hypotečních úvěrech.

Nižší poptávka po úvěrech může vyvolat pokles cen rezidenčních nemovitostí, což by se mohlo negativně projevit ve valuaci nemovitostí v portfoliu Skupiny tak, že valuace takových nemovitostí bude nižší, než Emitent předpokládá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Tato nižší valuace nemovitostí v portfoliu Skupiny by pak mohla vyústit i v neplnění nefinančního závazku Emitenta, ke kterému se Emitent zavázal v čl. 4.4.2.2 Emisních podmínek, a sice že do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z Dluhopisového programu, tržní cena jeho přímo a/nebo nepřímo (skrze Dceřiné společnosti) vlastněných nemovitostí, zjištěná tamtéž uvedeným způsobem, neklesne meziročně o více než 5 % a souhrnná tržní cena takových jeho nemovitostí, jež bude posuzována vždy

k 31.12. příslušného kalendářního roku, bude vyšší než celková pořizovací cena takových nemovitostí, a dále zprostředkovaně celkově ke změně chování zákazníků Emitenta.

V důsledku výše uvedeného pak může nastat Příklad neplnění závazků dle čl. 4.9.1 Emisních podmínek, což může vést až k předčasné splatnosti Dluhopisů, a neměl-li by Emitent v dané době dostatek likvidních finančních prostředků k úhradě takových předčasně zesplatněných Dluhopisů, může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.4 Riziko úrokové sazby

Riziko úrokové sazby se vztahuje především k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba. Mohlo by se jednat například o bankovní úvěry, emitované dluhopisy (k datu vyhotovení Základního prospektu však Emitent nevydal žádné dluhopisy, které by byly úročeny variabilní úrokovou sazbou) nebo dluhy z leasingů. Financování bankovními úvěry může v případě růstu úrokových sazeb způsobit Emitentovi zvýšené potíže se splácením finančních závazků.

Emitent uvádí, že jakkoliv samotný Emitent neměl k 31.5.2022 a nemá ani k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu sjednány žádné takové bankovní úvěry, u Dceřiných společností je situace odlišná. K datu 31.5.2022 mají Dceřiné společnosti konkrétně uzavřeny smlouvy na následující bankovní úvěry úročené pohyblivou úrokovou sazbou:

Obchodní firma úvěrované Dceřiné společnosti	Výše poskytnutého úvěru	Datum čerpání úvěru	Datum splatnosti	Úrok	Splacená částka k 31.5.2022
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	40 000 000 Kč	01.06.2020	30.09.2030	3M Pribor + 1,8%	3 000 000 Kč
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	40 000 000 Kč	01.06.2020	30.09.2030	3M Pribor + 1,8%	3 000 000 Kč
BYTY portfolio DELTA, s.r.o.	50 000 000 Kč	17.12.2020	31.03.2031	3M Pribor + 1,8%	2 500 000 Kč
BYTY portfolio GAMMA, s.r.o.	130 000 000 Kč	11.02.2021	28.02.2026	1M Pribor + 1,7%	4 600 920 Kč
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	70 000 000 Kč	17.05.2021	01.07.2026	3M Pribor + 1,8%	1 350 403 Kč
BYTY portfolio OSTRAVA I, s.r.o.	135 000 000 Kč	29.09.2021	30.11.2026	1M Pribor + 1,7%	197 044 Kč
Home4You ALFA GmbH	1 100 000 EUR	30.03.2021	30.03.2032	3M Euribor + 1,8%	0 EUR

Růst úrokových sazeb se může do podnikání Emitenta projevit negativně tím, že dojde ke zdražení nákladů na cizí zdroje Emitenta, a to díky tomu, že bude nucen platit vyšší úrokové náklady bankovním institucím nebo že bude nucen vydávat dluhopisy s vyšší úrokovou sazbou.

Růst úrokových sazeb rovněž potenciálně snižuje poptávku po novém bydlení ze stran koncových zákazníků rezidenčních developerských projektů. To je způsobeno zejména tím, že dojde ke zdražení hypotečních úvěrů a v důsledku toho i zvýšení celkové hypoteční splátky. Díky tomu dosáhnou hypoteční dlužníci na menší hypoteční úvěry a dojde k celkovému snížení hodnoty poptávky po nemovitostech do osobního vlastnictví. To se může odrazit kromě poklesu hodnoty rovněž ve změně chování osob poptávajících bydlení tím, že se změní jejich preference ohledně nemovitostí. Tímto jevem může být negativně zasažen Emitent, protože nemovitosti k prodeji v portfoliu Dceřiných společností se v důsledku tohoto jevu mohou stát méně poptávané. V důsledku tohoto jevu naopak vzroste poptávka po nemovitostech určených k dlouhodobému pronájmu, které se s ohledem na zdražení hypotečních úvěrů stanou pro osoby poptávající bydlení atraktivnější.

Všechny tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.5 Riziko včas nerealizovaného exitu projektů

Návrat finančních prostředků Vlastníkům Dluhopisů je do značné míry závislý na schopnosti Emitenta včas prodat soubory nemovitostí, které budou přímo či nepřímo vlastněny či spoluvlastněny Dceřinými společnostmi. Pokud by došlo ke zpoždění prodeje tohoto majetku, tak se Emitent může dostat do situace, že tím bude ohrožena jeho schopnost včas zaplatit dluhopisové závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.6 Riziko změny bankovní úvěrové politiky v České republice

Emitenta může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb, rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. Takovými změnami může být:

- (i) zvýšení požadavku na hodnotu zástavy vůči bankovnímu úvěru, ukazatel LTV (*loan to value*) pod 70 %;
- (ii) zvýšení požadavku na hodnotu vybíraného nájmu vůči výši bankovní splátky, ukazatel DSCR (*debt service coverage ratio*) větší než 1,2;
- (iii) snížení doby splacení bankovního úvěru, maximálně 30 let;
- (iv) zvýšení požadavku na hodnotu rezervního účtu DSRA (*debt service reserve account*), který slouží jako zajištění bankovních pohledávek vůči Emitentovi, zpravidla odpovídající periodicitě bankovních splátek; a
- (v) vyloučení z možností financování bankovním úvěrem některého typu nemovitostí.

Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Emitenta by se projeví ve zvýšených nákladech na provozní i akviziční kapitál Emitenta či případně mohly zhoršit finanční cashflow Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent registruje stanoviska orgánu dohledu k situaci v bankovním sektoru. Rizika plynoucí z inflačních tlaků prezentovaná ve Zprávě o rizicích pro finanční stabilitu za rok 2021 ohrožují jak soukromý sektor, tak domácnosti. Avšak historicky dobré ukazatele rizikové expozice úvěrujících institucí (IRB rizikové váhy, kapitálová vybavenost) v kombinaci s doporučeními ČNB na řízení kapitálových pozic vytváří předpoklad stabilního prostředí úvěrové politiky ve vztahu k financování aktivit Emitenta i v prostředí zvýšené nejistoty a vnějších rizik.

2.1.2.7 Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí

Podnikatelská aktivita Emitenta spočívá v investování do rezidenčních nemovitostí skrze Dceřiné společnosti. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, tak může nastat situace, že na primárním i sekundárním trhu bude značně omezena nabídka akvizičních příležitostí z řad rezidenčních projektů v kontextu ceny finančních zdrojů Emitenta.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.8 Riziko nesprávných analýz

Emitent a Dceřiné společnosti v predikci vývoje trhu, na kterém hodlají investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné.

Tato skutečnost tak může negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.9 Měnové riziko

Emitent by mohl být v případě prodeje, nákupu či financování projektů, které budou denominovány v jiné měně než českých korunách, vystaven riziku, že bude muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo mu naopak bude uhrazeno méně. Toto riziko je relevantní v případě, že by Emitent:

- (i) přijmul dluhové financování v jiné měně než českých korunách, kdy v takovém případě by posílení cizí měny vůči české koruně znamenalo zvýšení zadluženosti Emitenta a snížení jeho schopnosti řádně splácet závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů; a
- (ii) investoval do nemovitého majetku v jiné měně než českých korunách, kdy v takovém případě by oslabení cizí měny vůči české koruně vedlo ke snížení hodnoty tohoto majetku a nepřímo tak ke zvýšení zadluženosti Emitenta a snížení jeho schopnosti řádně splácet závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent má a eviduje následující závazky v cizích měnách, a to konkrétně z vydaných dluhopisů:

Emitent	Název dluhopisů	Závazek	Měna	Úrok - pevný v p.a.	Splatnost dluhopisů	Datum emise	Konečná splatnost dluhopisů
---------	-----------------	---------	------	---------------------	---------------------	-------------	-----------------------------

Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023	530 000	EUR	4,60 %	3 roky	31.12.2020	30.06.2023
Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL EUR X.	1 025 000	EUR	4,60 %	3 roky	12.01.2022	12.01.2025
Czech Home Capital a.s.	HOME CAPITAL EUR XI.	210 000	EUR	5,0 %	4 roky	11.04.2022	11.04.2026

2.1.2.10 Riziko nízké nabídky rezidenčních nemovitostí

V současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních pěti (5) letech existuje poměrně nízké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena každého aktiva je dána střetem nabídky a poptávky. Nabídka nemovitostí však má v ČR dlouhodobě klesající trend.

Nízká nabídka nemovitostí, zvláště pak v kombinaci s případným poklesem cen rezidenčních nemovitostí, může negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.11 Riziko poškození nemovitostí a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí v portfoliu Emitenta, resp. Dceřiných společností v dané době. V důsledku toho mohou vzniknout vysoké náklady na odstranění škod.

Emitent má v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění ze strany Dceřiných společností tak, aby co nejvíce snížil riziko škod, resp. vzniklé náklady na odstranění škod. Je však nutno brát v potaz existenci nepojistitelných rizik. Takové situace mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Dceřiných společností, což by mohlo vést ke snížení schopnosti či úplné neschopnosti Dceřiných společností plnit závazky vyplývající z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Všechny nemovitosti však pojišťuje Emitent skrze Dceřiné společnosti u některé z etablovaných pojišťoven, čímž se snaží toto riziko snižovat.

2.1.3 Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

2.1.3.1 Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal.

Nelze předpokládat, že bude Emitent generovat dostatečné množství vlastního kapitálu skrze nerozdělený zisk k plánované Akviziční činnosti. Proto je logické, že bude využívat z velké části zdroje, které

jsou z pohledu účetního považovány za cizí zdroje, a nikoliv za součást vlastního kapitálu Emitenta, jako jsou dluhopisy a zápůjčky či úvěry od Akcionářů Emitenta a/nebo od jakýchkoliv jiných osob, které budou akcionáři Emitenta v dané době, popř. od jiných třetích osob, jako jsou například banky. Přijetí dalšího dluhového financování může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu 31.12.2021 dosahovala výše cizích zdrojů Emitenta částky 1.246.577 tis. Kč, celková bilanční suma Emitenta částky 1.277.590 tis. Kč a celková zadluženost Emitenta částky 1.085.748 tis. Kč.

2.1.3.2 Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent byl založen k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Nebude tak vykonávat žádnou vlastní činnost a vždy bude závislý především na splacení zápůjček či úvěrů úvěrovanými Dceřinými společnostmi, přičemž kromě toho může Emitent získávat prostředky prostřednictvím snižování vlastního kapitálu Dceřiných společností, jako je snížení hodnoty kapitálových fondů nebo výplata dividendy, resp. podílu na zisku, pokud to nebude v rozporu s omezujícími závazky, které přijal Emitent v rámci tohoto Základního prospektu.

Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci Dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Dceřiných společností, je možné, že Dceřiné společnosti nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nemusí být schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

2.1.3.3 Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám.

Největšími dlužníky Emitenta budou Dceřiné společnosti spadající do konsolidovaného celku. Emitent poskytl do data 31.5.2022 Dceřiným společnostem (dosud nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 444.374.719 Kč a 5.354.828 EUR, přičemž konkrétně se jednalo o následující zápůjčky (společně dále jen „**Dosavadní zápůjčky poskytnuté Emitentem**“):

Příjemce zápůjčky - Dceřiná společnost	Výše zápůjčky k 31.5.2022	Měna	Datum zápůjčky	Úroky - pevná úroková sazba	Splatnost zápůjčky
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	26 684 443	CZK	12.11.2019	4,10 %	12.11.2025
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	5 507 778	CZK	23.02.2021	8,00 %	23.02.2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	4 713 750	CZK	10.05.2021	4,50 %	10.05.2026

CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	4 341 889	CZK	16.09.2021	4,50 %	16.09.2026
CZECH HOME CAPITAL FACILITY, s.r.o.	358 556	CZK	10.02.2022	8,00 %	10.02.2027
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	47 000 005	CZK	19.12.2019	4,10 %	19.12.2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	355 768 298	CZK	16.10.2020	8,00 %	30.04.2025
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	5 354 828	EUR	16.10.2020	8,00 %	30.04.2025

Zápůjčky jsou Emitentem Dceřiným společností úročeny různým smluvním úrokem s různou splatností, vždy dle konkrétních parametrů nájemního výnosu v Dceřiné společnosti.

Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že výše uvedený výčet obsahuje pouze zápůjčky, které nebyly ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentem Dceřiné společnosti zápůjčka, ale tato byla před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi plně splacena, není taková zápůjčka obsažena ve výše uvedeném výčtu, tj. mezi Dosavadními zápůjčkami poskytnutými Emitentem.

Z hlediska cizích subjektů budou nepřímo dlužníky Emitenta zejména nájemci nemovitostí, které Dceřiné společnosti Emitenta v dané době vlastní či spoluvlastní. Neschopnost nájemců řádně hradit nájemné by se mohla negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.3.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Vzhledem k charakteru podnikání Emitenta je Emitent závislý i na schopnosti jeho Dceřiných společností přeměnit dlouhodobý majetek na likvidní oběžná aktiva.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent eviduje krátkodobé závazky ve výši 541 tis. Kč. Výše oběžných aktiv k 31.12.2021 činí na konsolidované úrovni 245.800 tis. Kč.

2.1.4 Rizika spojená s pandemií viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

I více než dva roky po začátku globální pandemie onemocnění COVID-19 existují i nadále významná rizika, která mohou ovlivnit podnikání Emitenta. Situace okolo tohoto onemocnění je nadále poměrně nepřehledná, protože se dosud nepodařilo zcela zastavit šíření viru. Riziko tak stále představují nové mutace tohoto viru, proti kterým nemusí být účinná stávající možnost vakcinace.

Jako důsledek níže uvedených rizik může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a

splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.4.1 Riziko lockdownu

Vládní opatření mohou opět vést k tzv. lockdownu, neboli situaci, kdy je státem nařízené omezení pohybu osob či možnosti jejich setkávání a cestování. Toto riziko negativně ovlivňuje práci Emitenta v rámci přípravy projektů, když se potřebuje setkávat s jednotlivými účastníky procesu *property a facility managementu* jednotlivých projektů, jako jsou portfolio manažeři, údržbáři, právníci, ekonomové nebo finanční partneři. Zároveň toto riziko výrazně zasahuje i do vztahu se zákazníky Emitenta, protože představuje omezení možnosti živých prohlídek nájemních bytů.

2.1.4.2 Zhoršená platební morálka nájemců

Snížení finanční odměny zaměstnanců, ztráta zaměstnání, jakož i snížení či ztráta příjmů z podnikání na straně nájemců, může vést k tomu, že se někteří nájemci ocitnou ve finančních problémech a výrazně se zhorší jejich schopnost platit řádně a včas nájemné. To může představovat cashflow výpadek pro Emitenta, resp. pro Dceřiné společnosti vlastníci či spoluvlastníci pronajaté nemovitosti v portfoliu Skupiny, když by mělo dojít k odložení platby nájemného.

Výpadek příjmů způsobený zhoršenou platební morálkou nájemců se může projevit výrazným propadem příjmů inkasovaných Emitentem skrze Dceřiné společnosti, které Emitentovi budou chybět ke krytí pravidelných finančních výdajů spojených s dluhovou službou jeho cizích zdrojů, ať už se jedná o závazky vůči bankám či dluhopisovým věřitelům, včetně Vlastníků Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta nedošlo k žádnému zhoršení cashflow. Tuto skutečnost Emitent dokumentuje v níže uvedené tabulce na srovnání cashflow ukazatelů Emitenta z ÚZ 2020 (tj. z auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020) a ÚZ 2021 (tj. auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021).

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 1.1.2020 do 31.12.2020 (konsolidovaná)	Od 1.1.2021 do 31.12.2021 (konsolidovaná)
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	3.658	64.869
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	175.069	5.521
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-108.754	-656.700
Další vklady peněžních prostředků společníků	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-5.104	772.325
Stav peněžních prostředků na	64.869	186.014

konci období		
Čisté zvýšení peněžních prostředků	61.211	121.145

Zároveň však může i dojít k situaci, že nájemce nebude schopen uhradit své závazky vůči příslušné Dceřiné společnosti ani po delším čase, a Dceřiné společnosti tak budou nuceny některé pohledávky za nájemci, kteří se ocitli ve finanční tísní, odepsat, což by mělo za následek snížení výnosu z dotčených nemovitostí. V případě vysokého objemu takových odpisů by tato situace mohla vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností vlastnícih či spoluvlastníci takové nemovitosti, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky, a tedy se negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádnému významnějšímu ani výraznějšímu zhoršení platební morálky nájemců, tedy jejich schopnosti platit řádně a včas nájemné.

2.1.4.3 Riziko legislativních změn

Pandemie COVID-19 ukázala, že v rámci legislativní nouze byla přijata celá řada legislativních opatření negativně ovlivňující podnikání v oblasti nemovitostí. Například byla dočasně omezena vlastnická práva vlastníků nemovitostí ve vztahu k neplaticím nájemníkům. (Znovu)vydání těchto opatření při zhoršení pandemické situace nelze do budoucna zcela vyloučit, a tím ani negativní dopad na podnikání Emitenta a Dceřiných společností.

2.1.4.4 Změna struktury poptávky nájemců z hlediska velikosti bytů

Hospodářská recese vyvolaná šířením viru SARS-CoV-2 (COVID-19) může změnit způsob chování nájemců, kteří mohou preferovat jiný typ bytů, než jaký preferovali před hospodářskou recesí. Hrozbou pro Emitenta, resp. Dceřiné společnosti vlastníci či spoluvlastníci nemovitosti v portfoliu Skupiny mohou být levnější substituty v rámci nabídky nájemního rezidenčního bydlení. V takovém případě by to mohlo zaznamenat nižší poptávku po nájemním bydlení v rezidenčních projektech Skupiny.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta, resp. u nemovitostí v portfoliu Skupiny, nedošlo k žádné významnější či výraznější změně struktury poptávky nájemců z hlediska velikosti bytů.

2.1.4.5 Poptávka nájemců po snížení nájemného

S výskytem viru SARS-CoV-2 (COVID-19) souvisí i riziko poptávky nájemců po snížení nájemného. Dalším negativním důsledkem může být neproduktování uzavřených nájemních smluv, případně tlak na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

To by mělo za následek snížení výnosu z dotčených nemovitostí. V případě vysokého objemu takových událostí by tato situace mohla vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností vlastnícih či spoluvlastníci takové nemovitosti, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky, a tedy se negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta, resp. nemovitostí v portfoliu Skupiny, nedošlo k žádné významnější či výraznější poptávce nájemců po snížení nájemného, ani k neproduktování uzavřených nájemních smluv, případně k tlaku na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

2.1.4.6 Změna způsobu financování nemovitostí

Některé banky v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2 (COVID-19) přistoupily k výrazné změně podmínek financování hypotečních úvěrů na nákup nemovitostí. Jedná se vesměs o opatření zpřísňující pro žadatele hodnotu ukazatele LTV (ukazatel známý jako „*loan to value*“) a zvýšení požadavku bonity na klienty. Tato opatření mohou výrazně snížit poptávku po nákupu vlastního bydlení, pokud by trvala delší dobu. Důsledek těchto opatření by na podnikání Emitenta a Skupiny mohl vyvolat dva efekty.

- (i) zvýšení poptávky po nájemním bydlení; a
- (ii) tlak na snížení tržní ceny nemovitostí v důsledku snížené poptávky.

Tyto dva efekty mají protichůdný charakter z hlediska dopadu na podnikání Emitenta, resp. Skupiny. V tuto chvíli nelze odhadnout, jaký z těchto faktorů převáží. Tedy nelze jednoznačně říci, zda změna způsobu financování ze strany bank bude mít na podnikání Emitenta a Skupiny pozitivní či negativní efekt.

2.1.4.7 Riziko onemocnění klíčových osob a riziko nedostatečných kapacit

Pandemická situace představuje zvýšení zdravotní riziko pro Emitenta, jeho interní pracovníky i externí spolupracující osoby. V důsledku toho může dojít k narušení harmonogramu projektů Emitenta. Pandemie způsobila a může i nadále způsobit akutní nedostatek potřebných materiálů nebo pracovní síly, které Emitent potřebuje pro správu svých projektů. Tento akutní nedostatek může být způsoben omezeními, která jsou reakcí na pandemickou situaci, ze strany veřejnoprávních institucí v dopravě či migraci osob.

2.1.4.8 Ovlivnění obchodní a investiční aktivity Emitenta a společností ze Skupiny v důsledku šíření viru SARS-CoV-2 (COVID – 19)

V souvislosti se šířením SARS-CoV-2 (COVID – 19) Emitent a společnosti ze Skupiny přijali řadu preventivních opatření s cílem eliminovat operační rizika a zabezpečit chod svých podnikatelských aktivit. Další výrazné rozšíření některých z mutací viru SARS-CoV-2 (COVID – 19) v rámci České republiky, Evropy a celého světa však může představovat pro Emitenta a společnosti ze Skupiny riziko v případě, že se ekonomika České republiky, Evropy, resp. celého světa dostane do fáze zdoluhavé recese. Ekonomický pokles může mít negativní efekt i na segment rezidenčního bydlení, ve kterém Emitent a společnosti ze Skupiny Emitenta podnikají. Ten mívá podobu snížení soukromé spotřeby a zároveň zvýšení míry nezaměstnanosti a může proto negativně ovlivnit hospodářské výsledky společností ze Skupiny. Pokud by takové 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.

Epidemie SARS-CoV-2 (COVID – 19) vedla také k tomu, že HDP České republiky soustavně klesalo. První kvartál roku 2020 klesalo meziročně HDP o 3,4 %, druhý kvartál zaznamenalo české HDP pokles 10,9 %, a třetí kvartál roku 2020 klesalo meziročně o 5,0 %. V období prvního kvartálu 2021 pak kleslo HDP meziročně o 2,1 %, v období druhého kvartálu následně došlo k růstu HDP meziročně o 8,2 % a v třetím kvartálu zaznamenalo české HDP nárůst meziročně o 3,1 %. Ve čtvrtém kvartálu roku 2021 došlo k růstu HDP meziročně o 3,6 %.

Pokles HDP přímo ovlivňuje faktory ekonomiky, jako je nezaměstnanost a disponibilní příjmy obyvatel. V důsledku toho roste riziko spojené se schopností obyvatel dostát svým závazkům, tj. splácet své dluhy. To může vést k neprodlužování nájemních smluv a v důsledku toho ke snížení výnosu z nemovitostí. Vývoj pandemie viru SARS-CoV-2 (COVID – 19) tak může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta a jeho Dceřiných společností.

2.1.5 Ostatní rizika

2.1.5.1 Riziko ztráty klíčových osob

Klíčovými osobami Emitenta jsou stávající členové managementu Emitenta, tj. členové představenstva

Emitenta pan Martin Gillar a paní Helena Vladyková. Dále ve Skupině Emitenta působí následující osoby jakožto odborní ředitelé: Petr Humlhanz – technický ředitel, Jiří Klička – finanční ředitel, Daniel Bacík – obchodní ředitel, Jan Kobylka – Country manager. Všechny tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikání Emitenta, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.5.2 Riziko konkurence

Emitent a Dceřiné společnosti jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a Dceřiných společností, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikatelské činnosti, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent působí na vysoce konkurenčním trhu obchodování s rezidenčními nemovitostmi zejména na území České republiky. Žádný z hráčů v České republice však nemá tolik významného podílu, aby ovlivnil dění v celém oboru v rámci České republiky.

2.1.5.3 Riziko dalšího hospodářského propadu ekonomiky

Další výrazný pokles HDP v ČR by představoval pro Emitenta výrazné riziko ve více oblastech. Mohlo by dojít k poklesu poptávky po nemovitostech určených k nájemnímu bydlení, mohlo by dojít ke snížení schopnosti nájemníků hradit nájemné řádně a včas, mohlo by dojít k výraznému poklesu zájmu o Emitenta ze strany financujících partnerů, jako jsou banky nebo zájemci o dluhopisy vydávané Emitentem. V důsledku toho by Emitent nemusel být schopen zajistit dostatek finančních prostředků pro realizaci svých projektů.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikatelské činnosti, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.5.4 Riziko válečného konfliktu na Ukrajině

V současné době probíhá válečný konflikt na území státu Ukrajina, kterého se účastní jako agresor Ruská federace za účasti Běloruska. Tento konflikt si vyžádal astronomické materiální škody na území ukrajinského státu a tisíce obětí na obou stranách, a to včetně civilistů na ukrajinské straně. Přímé důsledky konfliktu pro českou ekonomiku jsou v tuto chvíli spojené zejména s následujícími průvodními jevy:

- (i) nárůst cen pohonných hmot;
- (ii) nárůst cen zemního plynu;
- (iii) nárůst cen elektrické energie;
- (iv) nárůst cen komodit obecně, které se dovážely do České republiky z Ruské federace a Ukrajiny;
- (v) nárůst inflace;

- (vi) nemožnost exportu zboží do Ruské federace a Ukrajinu, a to zejména v souladu se sankcemi uplatněnými proti Ruské federaci

, a speciálně v segmentu podnikání Emitenta a Dceřiných společností dále s:

- (i) odlivem stavebně-pracovní síly na realitním trhu;
- (ii) růstem cen stavebních nákladů.

Z pohledu podnikání Emitenta a Dceřiných společností jsou z výše uvedených průvodních jevů válečného konfliktu na Ukrajině nejsignifikantnějšími nárůst cen energií, tj. zemního plynu a elektrické energie, v kombinaci s odlivem stavebně-pracovní síly na realitním trhu a růstem cen stavebních nákladů.

Nárůst cen energií má sám o sobě vliv na zvýšení nákladů na bydlení. Zpravidla však mají nájemci bytů pouze omezené zdroje vyhrazené na bydlení (nájemné a energie), které nechtějí či v některých případech ani nemohou jednoduše přecherpat. Emitent tedy musí k navýšení nájemného přistupovat velmi citlivě, aby neohrozil životní úroveň svých nájemníků.

V důsledku reálného odlivu stavebně-pracovní síly na realitním trhu a také v důsledku růstu cen stavebních nákladů je však současně pro Emitenta komplikovanější, potažmo dražší provádět reinvestice do pronajímaných nemovitostí, a přestože náklady Emitenta na energie, stavební materiál, služby i mzdy vzrostou úměrně s růstem tržních cen, nemusí je být z výše uvedených důvodů schopen Emitent promítnout v plném rozsahu do výše plateb hrazených nájemci, a to přestože jej nájemní smlouvy opravňují navýšit nájemné o celou inflaci.

To může vést na straně Emitenta ke snížení zisku a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent jako takový ani Skupina však nemá přímé obchodní vazby v Ruské federaci ani na Ukrajině, tudíž dopad tohoto rizikového faktoru na Emitenta a Skupinu není nijak zásadní.

2.1.5.5 Riziko nemožnosti zjistit tržní cenu nemovitostí znaleckým posudkem

Emitent se v čl. 4.4.2.2 Emisních podmínek zavázal, že tržní cena jeho přímo a/nebo nepřímo (skrze Dceřiné společnosti) vlastněných nemovitostí, bude pro účely výpočtu tamtéž specifikovaných ukazatelů zjišťována oceněním aktuální tržní ceny předmětných nemovitostí, zpracovaným vždy podle stavu k 31.12. znalcem specializovaným na ocenění nemovitostí.

Tento závazek potenciálně vytváří riziko v podobě absence ocenění, a tudíž nemožnosti zjistit tržní cenu k danému datu.

Vzhledem k současné nabídce renomovaných společností specializujících se na oceňování aktiv a k sekundární skutečnosti, že Emitent je majetkově spjat se společností mající dlouhodobě zákonnou povinnost provádět znalecké ocenění nemovitostí, jež mu ukládá orgán dohledu ČNB, považuje Emitent toto riziko za nízké a následky plynoucí z nedodržení vyhotovení znaleckého posudku nemají vliv na schopnost Emitenta splácet jmenovitou hodnotu a závazky plynoucí z Dluhopisů.

2.2. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice nebo její část. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy.

2.2.1 Rizika vztahující se k finanční oblasti

2.2.1.1 Riziko likvidity

Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se

vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být 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. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.

2.2.1.2 Riziko nesplacení Dluhopisů

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

S ohledem na šíření různých mutací viru SARS-CoV-2 (COVID – 19), které jsou způsobily zapříčinit závažný, dlouhodobý, a dokonce i trvalý pokles ekonomiky na úrovni zhroutení trhů v oblasti nemovitostí a realit, nelze zcela vyloučit riziko úpadku Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. I v případě úpadku Skupiny Emitenta však lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek Vlastníků Dluhopisů.

2.2.1.3 Riziko jen limitovaných omezení pro dluhové financování Emitenta

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem s výjimkou závazku Emitenta, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z Dluhopisového programu, bude využívat v rámci úročených cizích zdrojů k financování Akviziční činnosti výhradně jeden nebo více z následujících druhů financování: (i) bankovní úvěry od v České republice působících bankovních skupin nebo (ii) dluhopisy, které Emitent vydá v rámci tohoto Dluhopisového programu a/nebo jiné dluhopisy v budoucnu případně Emitentem vydané, (iii) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi Akcionáři Emitenta a/nebo jakýmkoliv jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době, (iv) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé ze společností ze Skupiny, či (v) dotace jakéhokoli druhu plynoucí z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či vydání dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky investorů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či k vydání takových dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů.

2.2.1.4 Riziko předčasného splacení

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s Emisními podmínkami sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů.

2.2.1.5 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos.

Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.

V souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 (COVID – 19) a probíhajícím válečným konfliktem mezi Ukrajinou a Ruskem je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude vývoj inflace ze střednědobého a dlouhodobého hlediska, avšak její zvyšování lze předpokládat.

Inflace v květnu 2022 dosáhla meziročně v ČR hodnoty 16 %. K nárůstu inflace v ČR došlo již v roce 2017 po období, kdy se v letech 2014 až 2016 držela inflace stabilně pod 1 %. V roce 2019 a během prvních 9 měsíců roku 2020 neklesla inflace v ČR pod 2,0 % ročně. V průběhu roku 2021 inflace rostla, přičemž průměrná míra inflace za rok 2021 činila 3,8 %, – což bylo o 0,6 % více než v roce 2020, jednalo se o nejvyšší průměrnou míru inflace od finanční krize roku 2008.¹

Navzdory inflačnímu cíli stanovenému ČNB, jež odpovídá 2 %, došlo koncem roku 2021 a zejména v roce 2022 k rapidnímu nárůstu cenové hladiny v ČR, což bylo zapříčiněno zejména rostoucími cenami energií a poruchami v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích a dále pak válečným konfliktem mezi Ukrajinou a Ruskem. Přestože se riziko vysoké inflace v současné chvíli zvyšuje, ČNB přechází k restriktivní měnové politice, jejímž hlavním cílem je snížení inflace na výše uvedený inflační cíl.

2.2.1.6 Riziko pevně určeného výnosu

Dluhopisy mohou mít vedle pohyblivé výnosové míry též pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit, resp. pevně danou výnosovou míru pro jednotlivá Výnosová období. Cena Dluhopisu proto může být ovlivněna budoucím vývojem tržních úrokových sazeb. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou obvykle reagují poklesem hodnoty při růstu úrokových sazeb.

2.2.1.7 Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

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, EURIBOR, STIBOR, CIBOR, NIBOR, WIBOR, nebo ROBOR, 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.

Ke konci roku 2021 úrokové sazby v ČR dosahovaly téměř nulových hodnot, avšak s rostoucí inflací v ekonomice ČNB přešla k restriktivní měnové politice, která spočívá v růstu úrokových sazeb. V důsledku změny výše úrokových sazeb v rámci restriktivní měnové politiky ČNB zvýšila ke konci roku 2021 2T repo sazbu na hodnotu 3,75 %, následně v únoru 2022 na hodnotu 4,5 %, dne 1.4.2022 na hodnotu 5 %, dne 6.5.2022 na hodnotu 5,75 % a konečně ode dne 23.6.2022 na aktuální hodnotu 7,0 %, což pro investory představuje vyšší výnosnost (vyšší úrokové platby).

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu PRIBOR, EURIBOR, STIBOR, CIBOR, NIBOR, WIBOR, nebo ROBOR nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na straně PRBO / EURIBOR / STIBOR / CIBOR / NIBOR / WIBOR / ROBOR 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

¹ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2021>

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.

2.2.1.8 Na případný výnos investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky či jiné výdaje

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či s případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky placené třetím osobám za otevření účtů, převody cenných papírů, či převody peněžních prostředků. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě Vlastníkům Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

2.2.1.9 Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR, SEK, DKK, NOK, PLN a RON

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR, SEK, DKK, NOK, PLN nebo RON, tedy v jiné měně než českých korunách, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit hodnotu konečného výnosu či hodnotu částky při splacení takových Dluhopisů, při jejich vyjádření v českých korunách.

Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných v měně EUR. Pokud se výchozí směnný kurz sníží (tj. koruna vůči jiné zahraniční měně posílí) a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne. Emitent tak bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně EUR právě v měně EUR. To představuje určitá rizika související se směnnou měn, jestliže finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů jsou převážně denominovány v jiné měně, než je měna EUR. Tyto zahrnují riziko, že dojde k výrazné změně měnových kurzů (včetně změn zapříčiněných devalvací měny EUR, či revalvací jiné měny, nežli měny EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů) a riziko, že úřady s jurisdikcí nad takovou jinou měnou, nežli měnou EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů a/nebo měnou EUR mohou uvalit či pozměnit měnové restrikce. Například ČNB mezi lety 2013 a 2017 prováděla měnové intervence, tak aby udržela směnný kurz CZK/EUR na stanovené úrovni. Nárůst hodnoty měny, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů, v poměru k měně EUR může vést z pohledu Vlastníka Dluhopisu takového Dluhopisu k poklesu (i) výnosu z Dluhopisu, (ii) jistiny Dluhopisu a (iii) tržní hodnoty Dluhopisu. Vláda a finanční úřady, včetně ČNB, mohou uvalit (tak jak již některé v minulosti učinily) měnové restrikce, které mohou nepříznivě ovlivnit aplikovatelný měnový kurz či možnost Emitenta činit výplaty ve vztahu k Dluhopisům. Výsledkem pak může být skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů takových Dluhopisů obdrží nižší úrok či jistinu, než jakou očekávali, nebo žádný úrok či jistinu, nebo že z jejich pohledu poklesne hodnota Dluhopisů.

Shodná situace bude i u Dluhopisů denominovaných v měně SEK, DKK, NOK, PLN nebo RON, kdy i zde Emitent bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně SEK, DKK, NOK, PLN nebo RON právě v takové příslušné měně, v níž je Dluhopis denominován, a investor bude tedy i zde vystaven výše popsanému měnovému riziku.

2.2.1.10 Krácení objednaného množství Dluhopisů Emitentem

Množství Dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn dle svého uvážení krátit. Existuje tedy riziko, že investor získá méně Dluhopisů, než kolik si jich v souladu s pravidly nabídky a prodeje Dluhopisů objednal.

2.2.2 Rizika týkající se právního režimu

2.2.2.1 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí.

Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

2.2.3 Zvláštní rizikové faktory týkající se podřízených Dluhopisů

Za určitých podmínek budou pohledávky z podřízených Dluhopisů uspokojeny až po uspokojení všech nepodřízených pohledávek.

Dluhopisy mohou být podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech.

Podřízenost Dluhopisů znamená, že v případě vstupu Emitenta do likvidace či zahájení insolvenčního řízení vůči Emitentovi bude pohledávka odpovídající právům s tímto Dluhopisem spojeným uspokojena až teprve poté, co budou uspokojeny všechny ostatní pohledávky za Emitentem, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.

Pohledávky z podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, by se uspokojovaly podle svého pořadí (tj. podle okamžiku vzniku).

Nelze zaručit, že podřízené Dluhopisy budou na veřejném trhu obchodovány stejně aktivně jako běžné dluhopisy.

To může vést k tomu, že vlastníci takových podřízených Dluhopisů nebudou schopni takové Dluhopisy na trhu prodat vůbec nebo jen za cenu nižší, než by tomu bylo u běžných dluhopisů.

2.2.4 Ostatní rizika

2.2.4.1 Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze Skupiny ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta ani jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to ani částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. To může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.2.4.2 Žádný agent pro výpočty

Emitent ve vztahu k Dluhopisům vykonává činnost agenta pro výpočty, to znamená, že výpočty výnosů Dluhopisů a všech dalších hodnot provádí Emitent, nikoli třetí osoba. To však nevylučuje, aby Emitent v budoucnu pověřil funkcí agenta pro výpočty jinou osobu.

Pokud Emitent jedná jako Agent pro výpočty nebo pokud je Agent pro výpočty přidružený subjekt Emitenta, existuje možnost střetu zájmů Agentu pro výpočty a Vlastníků Dluhopisů. Agent pro výpočty je oprávněn učinit řadu určení, která mají vliv na Dluhopisy. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Dluhopisů a na částky splatné investorům podle podmínek Dluhopisů. Jedná se o činnosti spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím Dluhopisů, konkrétně pak zejména zjišťování Referenční sazby, výpočet Referenční sazby v případě, že není možné zjistit Referenční sazbu ani náhradním způsobem předvídaným v Emisních podmínkách, a pro účely související s Případy výpadku trhu dále rozhodování o významnosti přerušení či omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným podkladovým aktivem, za kterého se počítá Referenční sazba, a posuzování, zda v důsledku určité

události dochází k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Dluhopisů a na částky splatné investorům podle podmínek Dluhopisů.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ

*Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce požadované Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení 2019/980**“), v rozsahu, ve kterém tyto informace nejsou do detailu zahrnuty v ostatních částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.*

3.1 Obecně

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

3.1.1.1 Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.

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

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

3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise.

3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

3.1.2.1 Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera nebo Administrátora Emise Dluhopisů (jak jsou definováni ve Společných emisních podmínkách).

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

3.1.3 Stanovení ceny

3.1.3.1 Cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a případně též postup jejího zveřejnění bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. příslušných Konečných podmínkách.

3.1.3.2 V příslušných Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvlášť určované na vrub investora.

3.1.4 Umístění a upisování

3.1.4.1 Emitent zamýšlí Dluhopisy na sekundárním trhu kupovat, nebo též případně prodávat (pokud dojde mezi Emitentem a jakoukoliv osobou k dohodě o koupi/prodeji Dluhopisů) za tržní cenu Dluhopisů v den koupě/prodeje Dluhopisů, případně za jinou cenu, na které se dohodne s osobou, se kterou smlouvu o převodu Dluhopisů uzavře.

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

3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

3.3 Relativní pořadí přednosti cenných papírů rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti daných cenných papírů

Dluhopisy budou vydávány jako podřízené nebo nepodřízené – status konkrétních Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

V případě nepodřízených Dluhopisů nemají v rámci kapitálové struktury Emitenta nepodřízené Dluhopisy v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Nepodřízené Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z nepodřízených Dluhopisů) tak 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.

V případě podřízených dluhopisů dluhy z takových Dluhopisů představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojovány až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

Emitent není úvěrovou institucí ani investičním podnikem, proto se na něj neaplikuje SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/59/EU ze dne 15. května 2014, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků a kterou se mění směrnice Rady 82/891/EHS, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/24/ES, 2002/47/ES, 2004/25/ES, 2005/56/ES, 2007/36/ES, 2011/35/EU, 2012/30/EU a 2013/36/EU a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 a (EU) č. 648/2012.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

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

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů a budou pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů upřesněny příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Dluhopisům 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 i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

V Doplňku dluhopisového programu bude uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli.

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

Nestanoví-li příslušný Doplňek dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora Emise dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v čl. 4.11.1.2 těchto Emisních podmínek, kde může mít kdokoliv volný přístup ke Smlouvě s administrátorem. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplňek dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 4.15 s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Emisemi dluhopisů, vydaných v rámci Dluhopisového programu, v oblasti veřejné nabídky takových Dluhopisů, v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení 2017/1129 a jeho prováděcí legislativy.

V intencích ZPKT Emitent podléhá v případě veřejné nabídky Dluhopisů dohledu ČNB na základě jeho § 135 odst. 1 písm. za), neboť je osobou, na kterou se vztahují povinnosti nebo zákazy podle Nařízení 2017/1129. Lze konstatovat, že v těchto intencích ČNB dohlíží nad povinnostmi Emitenta souvisejícími s veřejnou nabídkou Dluhopisů. V rámci této dohledové pravomoci může ČNB uložit Emitentovi v případě, že Emitent poruší ZPKT, rozhodnutí vydané podle ZPKT nebo Nařízení 2017/1129, opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti. Dále může zejména zakázat nebo pozastavit nejdéle na dobu deseti (10) pracovních dnů veřejné nabízení Dluhopisů, může

zakázat nebo pozastavit propagaci nebo oznámení týkající se veřejné nabídky Dluhopisů, uložit opatření podle čl. 32 odst. 1 písm. a), d) až h) a j) až m) Nařízení 2017/1129, či uveřejnit informaci o tom, jaká je povaha protiprávního jednání a identifikaci Emitenta jako osoby, která takto jednala, včetně identifikace osoby, která jednala za Emitenta. Splnění opatření k nápravě nebo jiného opatření podle ZPKT vymáhá ČNB donucovací pokutou. V rámci správního trestání má také ČNB dle § 183 ZPKT pravomoc udělit Emitentovi pokutu za porušení tam uvedených článků Nařízení 2017/1129 z titulu odpovědnosti Emitenta za přestupek. Jedná se o promítnutí požadavků Nařízení 2017/1129, kdy ČNB má mít nad Emitentem a Emisemi dluhopisů v souladu s vnitrostátním právem dohledové a vyšetřovací pravomoci uvedené v článku 32 uvedeného nařízení a pravomoc ukládat správní sankce a jiná správní opatření uvedená v článku 38 uvedeného nařízení.

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

4.1.1 Obecná charakteristika dluhopisů

4.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

4.1.1.1 Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy) 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 Doplňku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých, korunách švédských, korunách dánských, korunách norských, v polských zlotých, v rumunském lei nebo v měně euro.

4.1.1.3 Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené nebo podřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů ve společnostech ze Skupiny.

4.1.1.5 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé Emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.1.2 Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.

4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

- (i) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři (který je pověřen vedením záznamů zaknihovaných Dluhopisů) či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebudou Emitent a Administrátor (je-li jmenován) přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených Dluhopisů, 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 a Administrátora (je-li jmenován).

- (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.

4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

- (i) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
- (ii) Práva spojená s listinnými 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 také 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. Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů je změnou provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna. Zápis do Seznamu Vlastníků Dluhopisů má však jen deklaratorní, nikoliv konstitutivní povahu.
- (iv) Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
- (v) K účinnosti převodu listinného 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) Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora (je-li jmenován). 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) tohoto čl. 4.1.2.4 výše, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) na základě této skutečnosti nepokládali za Vlastníka Dluhopisů a neprováděli v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.

- (vii) Dokud nebude Emitent a Administrátor (je-li jmenován) přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent a 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.

4.2 Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz

4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

4.2.1.1 Datum emise každé Emise dluhopisů a Emisní lhůta budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy

- (i) v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, nebo;
- (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, a to i po uplynutí Emisní lhůty, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

4.2.1.3 Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě vydat Dluhopisy:

- (i) až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů; a/nebo
- (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, a to i po uplynutí Emisní lhůty, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí.

4.2.1.4 Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné Emise, neurčí-li Emitent v Doplnku dluhopisového programu nižší či vyšší rozsah případného zvýšení objemu Emise.

4.2.1.5 Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

4.2.2 Emisní kurz

4.2.2.1 Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, že po určitou dobu bude odpovídat určitému procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů, přičemž pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných

po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

4.2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

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

4.3 Status a zajištění dluhopisů

4.3.1 Status Dluhopisů

- 4.3.1.1 Budou-li Dluhopisy vydány jako nepodřízené, takové Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových 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.
- 4.3.1.2 Budou-li některé Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu vydávány jako podřízené Dluhopisy, budou dluhy z takových Dluhopisů představovat přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek vůči Emitentovi, s výjimkou těch pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti jako pohledávky z podřízených Dluhopisů. Pohledávky z podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se v případech uvedených pod body (i) a (ii) výše v tomto odstavci uspokojují podle svého pořadí. Emisní podmínky mohou určit jiné pořadí uspokojení pohledávek z podřízených Dluhopisů, a to i ve vztahu k uspokojení ostatních pohledávek, včetně pohledávek z jiných podřízených dluhopisů, či rozdílně ve vztahu k pohledávce odpovídající právu na splacení Dluhopisu a jiným právům s Dluhopisem spojeným.
- 4.3.1.3 Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

4.3.2 Zajištění Dluhopisů

- 4.3.2.1 Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není nijak zajištěno. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů v Dceřiných společnostech.

4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

4.4.1 Prohlášení Emitenta

- 4.4.1.1 Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.
- 4.4.1.2 Dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta.
- 4.4.1.3 Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro

platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

- 4.4.1.4 Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- 4.4.1.5 Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.
- 4.4.1.6 Emitent nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- 4.4.1.7 Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.
- 4.4.1.8 Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.
- 4.4.1.9 Valná hromada ani žádný soud nerozhodli o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.
- 4.4.1.10 Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi v období za předešlých dvanáct (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.
- 4.4.1.11 Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasně učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

4.4.2 Závazky Emitenta

4.4.2.1 Vyplácení výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů.

4.4.2.2 Minimální hodnota nemovitostí

Emitent se zavazuje, že do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z Dluhopisového programu, tržní cena jeho přímo a/nebo nepřímo (skrze Dceřiné společnosti) vlastněných nemovitostí, zjištěná níže uvedeným způsobem, neklesne meziročně o více než 5 % a souhrnná tržní cena takových jeho nemovitostí, jež bude posuzována vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku, bude vyšší než celková pořizovací cena takových nemovitostí.

Výpočet výše uvedených ukazatelů bude proveden podle stavu vždy k 31.12.

Tržní cena nemovitostí, které Emitent přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, bude pro účely výpočtu výše uvedených ukazatelů zjišťována oceněním aktuální tržní ceny předmětných nemovitostí, zpracovaným vždy podle stavu k 31.12. znalcem specializovaným na ocenění nemovitostí. Metoda ocenění se bude lišit v závislosti na charakteru oceňované nemovitosti, přičemž u rezidenčních nemovitostí se bude jednat s vysokou pravděpodobností o srovnávací tržní ocenění, u komerčních nemovitostí pak spíše o ocenění postavené na výnosové metodě.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku jedenkrát (1x) ročně, a to

zveřejněním informace, včetně výše uvedeným způsobem znalecky stanovené tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně jednotlivých výše popsaných ukazatelů, na svých internetových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Informace, včetně výše uvedeným způsobem znalecky stanovené tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně jednotlivých výše popsaných ukazatelů, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně výše uvedeným způsobem znalecky stanovené tržní ceny oceňovaných nemovitostí a jednotlivých výše popsaných ukazatelů, bude Emitent takto zveřejňovat vždy k 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

4.4.2.3 Zakázané platby

Emitent se zavazuje, že do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, nebude vyplácet žádné osobě, která je a/nebo bude akcionářem Emitenta v dané době, podíl na zisku, a ani nesplatí závazky vůči těmto osobám, pokud bude hodnota ukazatele Čisté roční nájemné / Finanční náklady, kalkulovaná za nemovitosti vlastněné či spoluvlastněné v portfoliu Emitenta v dané době, nižší než 1,0 za předchozí kalendářní rok.

Čisté roční nájemné = nájemní výnos dané nemovitosti představující nájemné plynoucí z dané nemovitosti ponížené o výkonovou spotřebu bez odpisů, tedy provozní náklady, které nejsou přeúčtovány nájemci dané nemovitosti na základě nájemní smlouvy – tzv. „*nonrecoverable costs*“.

Finanční náklady = celkové náklady Emitenta spojené s úroky a poplatky dluhového financování.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku jedenkrát (1x) ročně, a to zveřejněním informace, včetně výše popsaného ukazatele, na svých internetových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Informace, včetně výše popsaného ukazatele, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně výše popsaného ukazatele, bude Emitent takto zveřejňovat vždy do 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu. Výpočet výše uvedeného ukazatele bude proveden podle stavu k 31.12. kalendářního roku bezprostředně předcházejícího kalendářnímu roku, v němž bude uvedený ukazatel Emitentem zveřejněn, přičemž samotný výpočet provede Emitent nejpozději do 30.6. kalendářního roku zveřejnění předmětného ukazatele.

4.4.2.4 Povolené druhy dluhového financování

Emitent se zavazuje, že bude využívat v rámci úročených cizích zdrojů k financování Akviziční činnosti, výhradně jeden nebo více z následujících druhů financování:

- (i) bankovní úvěry od v České republice a v Evropské unii působících bankovních skupin; nebo
- (ii) dluhopisy, které Emitent vydá v rámci tohoto Dluhopisového programu a/nebo jiné dluhopisy v budoucnu případně Emitentem vydané; nebo
- (iii) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi Akcionáři Emitenta a/nebo jakýmkoliv jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době; nebo
- (iv) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé ze společností ze Skupiny; nebo
- (v) dotace jakéhokoliv druhu plynoucí z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii.

4.4.2.5 Zákaz změny hlavní oblasti podnikání Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude hlavní oblastí podnikání Emitenta podnikání na nemovitostním trhu a oblasti realit, realizované

skrze Akviziční činnost a investice Emitenta do Nemovitostních společností, včetně realizace a zajišťování případných souvisejících obslužných činností pro Dceřiné společnosti, mající nemovitostní portfolia (vývoj software určený pro správu nemovitostí v portfoliu Dceřiných společností a jiné).

4.4.2.6 Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně k financování investic do akvizic Nemovitostních společností anebo podílů v těchto společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a dále k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání (dále jen „**Účel využití prostředků z Dluhopisů**“).

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, budou nemovitosti tvořit minimálně 60 % (šedesát procent) jeho bilanční sumy na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta.

4.4.2.7 Prověření akvizic

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude při Akviziční činnosti a akvizicích nemovitostí skrze Dceřiné společnosti, využívat externí společnosti z řad technických, finančních a právních expertů, kteří mu poskytnou nezávislé stanovisko ke každé akvizici.

4.4.2.8 Využívání pouze renomovaných auditorů

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude jako auditora využívat výlučně jednu z auditorských společností, kterou transparentně vybere na základě základních kritérií, jako je obecný přístup auditorské firmy k ekonomické a provozní činnosti, se zaměřením na ekonomický model auditorské firmy a její správu a řízení a interní procesy zajišťující nezávislosti auditorské firmy a dodržování všech dalších relevantních zásad, dále s důrazem na přístup k provádění auditu, zejména na metodiku auditu, kterou auditor používá. Emitent zhodnotí oblasti, na které se bude audit primárně zaměřovat, a přístup k provádění auditu v těchto oblastech, celkový plán prací a to, zda pokrývá všechny oblasti, znalost podnikatelské činnosti relevantní pro Emitenta, zkušenosti s daným odvětvím, používání auditních nástrojů, využívání zaměstnanců sesterských firem sdružených ve stejné mezinárodní síti či nezávislých expertů v případě potřeby komunikační strategie. Dále bude Emitent zkoumat opatření, jimiž auditorská firma zajišťuje včasné předávání informací, opatření zajišťující dostupnost partnerů a manažerů auditorské firmy v případě, že Emitent bude mít během roku dotazy nebo bude potřebovat krátkou schůzku. Emitent bude klást důraz na dobrou pověst auditora a dodržování etických zásad. Emitent prověří auditorskou kvalifikaci navrhovaných členů týmu a zapojení dalších speciálních odborníků, např. daňových odborníků, pojistných matematiků atd. (využití těchto odborníků při řešení problémů specifických pro dané odvětví zvýší kvalitu auditu). Důležitým parametrem bude odpovídající seniorita navrhovaných členů auditorského týmu a efektivní zapojení pracovníků příslušné úrovně. Z pohledu mezinárodního přesahu ekonomické činnosti Emitenta bude prověřeno také geografické pokrytí auditních služeb.

4.4.2.9 Zákaz zatížení majetku

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami nezajistí Závazky (jak jsou definovány v kapitole 4.15) zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům, ani nedovolí takové zajištění Závazků, pokud nejpozději současně se zřízením takového zajištění Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky.

Ustanovení neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům:

- (i) vážnoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo
- (ii) vážnoucí na nemovitých věcech ve vlastnictví Emitenta nebo Dceřiných společností; nebo
- (iii) vážnoucí na podílech Emitenta v Dceřiných společnostech; nebo
- (iv) vážnoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (v) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem; nebo
- (vi) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (vii) vážnoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

4.4.2.10 *Zákaz přeměn s negativním dopadem*

Emitent se zavazuje nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

- (i) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Kanady, nebo Spojených států;
- (ii) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů 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 Emisí dluhopisů vznikly v plné výši; a
- (iii) v důsledku přeměny nenastane Případ neplnění závazků dle čl. 4.9.1 Emisních podmínek.

4.4.2.11 *Negativní závazek*

- (i) Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí dluhopisů neposkytne úvěry, zápůjčky či jiné formy dluhového financování takovým osobám a takovým způsobem, který by byl v rozporu s obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), a Emitent se tak ani nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv Dceřiné společnosti, pokud by uzavřením vztahu mezi Emitentem a takovou Dceřinou společností mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 ZISIF, aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.
- (ii) Emitent se dále nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny, jejíž hlavní podnikatelskou činností je případně poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společností nebo fyzickým osobám mimo Skupinu), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zejména jeho ustanovení § 2.

4.4.2.12 Informační povinnost a odhady cen nemovitostí

Emitent se zavazuje, že bude po dobu trvání závazků plynoucích z tohoto Dluhopisového programu minimálně jedenkrát (1x) ročně v sekci „Pro investory“ na svých internetových stránkách www.homecapital.cz zveřejňovat pro Vlastníky Dluhopisů rovněž následující informace:

- (i) aktuální tržní hodnoty Emitentem či Dceřinými společnostmi v dané době vlastněných nemovitostí;
- (ii) účetní uzávěrku Emitenta v podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow za předchozí kalendářní rok, která bude v případě, že bude Emitent podléhat konsolidaci, konsolidovaná;
- (iii) aktuální, informativní přehled o lokalitách a nemovitostech, jakož i seznam všech přímo či nepřímo vlastněných nemovitostí Emitentem či Dceřinými společnostmi s číslem listu vlastnictví, na němž je daná nemovitost v katastru nemovitostí evidována, katastrálním územím a adresou nemovitosti.

Informace budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro zobrazení informací od Emitenta.

Informace bude Emitent zveřejňovat vždy k 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

4.5 Výnos

4.5.1 Obecně

4.5.1.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou.

4.5.1.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

4.5.1.3 Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s tímto čl. 4.5.

4.5.1.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.

4.5.1.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude u Dluhopisů s pevným výnosem nadále nabíhat výnos při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.2.1 a u Dluhopisů s variabilním výnosem při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.3 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 zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného

dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.4.1.

4.5.1.7 Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.

4.5.2 Dluhopisy s pevným výnosem

4.5.2.1 Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.

4.5.3 Dluhopisy s variabilním výnosem

4.5.3.1 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.

4.5.3.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.

4.5.3.3 „Referenční sazbou“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague InterBank Offered Rate*), EURIBOR (*Euro InterBank Offered Rate*), STIBOR (*Stockholm Interbank Offered Rate*), CIBOR (*Copenhagen Interbank Offered Rate*), NIBOR (*Norwegian Interbank Offered Rate*), WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*), nebo ROBOR (*Romanian Interbank Offer Rate*). Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období, 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, strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR, strana STIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu STIBOR, strana CIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu CIBOR, strana NIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu NIBOR, strana WIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu WIBOR a strana ROBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu ROBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby.

Informace o současné, minulé a budoucí výkonnosti sazby:

- (i) PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>;
- (ii) EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>;
- (iii) STIBOR a její volatilitě lze nalézt v elektronické podobě po bezplatné registraci na webové stránce „Swedish Financial Benchmark Facility (SFBF)“ v sekci „STIBOR“, na adrese <https://swfbf.se/sfbf-benchmarks/rates/>. Informace o výkonnosti a volatilitě sazby STIBOR do 20. dubna 2020 lze nalézt na webových stránkách <https://swfbf.se/sfbf-benchmarks/previous-data/>;

- (iv) CIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce Danish Financial Benchmark Facility na adrese <https://dfbf.dk/dfbf-benchmarks/rates/>;
- (v) NIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce „Norske Finansielle Referanser AS (NoRe)“ na adrese <https://most.referanserenter.no/nibor-rates.html> a webové stránce <https://www.ssb.no/en/statbank/table/10701/tableViewLayout1/>;
- (vi) WIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce „money.pl“ na adrese <https://wibor.money.pl>;
- (vii) ROBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce „Banca Națională a României (BNR)“ na adrese <https://www.bnr.ro/ROBID-ROBOR-5672.aspx> nebo na webové stránce <https://www.curs-valutar-bnr.ro/robor>.

Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazbu.

4.5.3.4 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.3 (typicky pro Příklad výpadku trhu), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:

- (i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR/STIBOR/CIBOR/NIBOR/WIBOR/ROBOR pro nejdélší období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
- (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR/STIBOR/CIBOR/NIBOR/WIBOR/ROBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.

4.5.3.5 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.4, 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 tři (3) banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období na pražském mezibankovním trhu v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.6 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR/EURIBOR/STIBOR/CIBOR/NIBOR/WIBOR/ROBOR nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0).

4.5.3.7 „**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se rozumí druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

4.5.4 Konvence pro výpočet úroku

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

4.5.5 Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisů

4.5.5.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

4.5.5.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto

Dluhopisu; právo Emitenta postupovat podle věty druhé tohoto čl. 4.5.5.2 tím není dotčeno. Stanoví-li Emitent v Doplnku dluhopisového programu, že právo na vyplacení výnosu zaknihovaného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k jinému dni nežli k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu, nesmí takto určený den předcházet takovému příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu o více než 30 (třicet) dnů ani následovat po tomto datu.

- 4.5.5.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro vyplacení výnosu Dluhopisů platí, že se příslušný Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

4.6 Splacení dluhopisů

4.6.1 Konečné splacení

- 4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti, a to v souladu s čl. 44.7 těchto Emisních podmínek. Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti.

4.6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

- 4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dané Emise dluhopisů, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek.
- 4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, 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. 4.13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších či delších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).
- 4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní).
- 4.6.2.4 Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.6.2 těchto Emisních podmínek se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 44.7 těchto Emisních podmínek.

4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

- 4.6.3.1 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).
- 4.6.3.2 Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.6.3 těchto Emisních podmínek se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 44.7 těchto Emisních podmínek.

4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

- 4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak

v případě podřízených Dluhopisů, ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.5 Zrušení Dluhopisů

4.6.5.1 Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 4.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splynutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.6 Splacení

4.6.6.1 V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 4.6, 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplňkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů jsou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek tímto plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

4.6.7 Rozhodný den pro splacení Dluhopisů

4.6.7.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.

4.6.7.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu; právo Emitenta postupovat podle věty druhé tohoto čl. 4.6.7.2 tím není dotčeno. Stanoví-li Emitent v Doplňku dluhopisového programu, že právo na splacení jmenovité hodnoty zaknihovaného Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k jinému dni nežli ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu, nesmí takto určený den předcházet takovému Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu o více než 30 (třicet) dnů ani následovat po tomto datu.

4.6.7.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů platí, že se příslušný Den konečné splatnosti Dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

4.7 Platební podmínky

4.7.1 Měna plateb

4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplňku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplňku Dluhopisového programu a příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

4.7.1.2 V případě, že u Dluhopisů denominovaných v českých korunách a/nebo u Dluhopisů, u kterých mají být v souladu s příslušným Doplňkem dluhopisového programu prováděny platby v českých korunách v souvislosti s Dluhopisy, měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s v dané době

účinnými obecně závaznými 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 předmětné měny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české jako měny (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. Shodné platí obdobně i pro Dluhopisy denominované v korunách švédských, korunách dánských, korunách norských, v polských zlotých a v rumunském lei.

4.7.2 Den výplaty

4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů 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**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

4.7.2.2 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.

4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

4.7.3.1 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 k počátku příslušného Dne výplaty výnosů, ledaže Emitent využije svého práva dle čl. 4.5.5.2 věty druhé tohoto Základního prospektu, kdy v takovém případě jimi budou 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 (všechny takto určené osoby dále také jen „**Oprávněné osoby**“), a 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, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány k počátku příslušného Dne splatnosti Dluhopisů, ledaže Emitent využije svého práva dle čl. 4.6.7.2 věty druhé tohoto Základního prospektu, kdy v takovém případě jimi budou 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 (všechny takto určené osoby dále také jen „**Oprávněné osoby**“), a 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.

4.7.3.2 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.

- (ii) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů, jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

4.7.4 **Provádění plateb**

4.7.4.1 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet vedený u banky v České republice nebo u banky v zahraničí.

4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet vedený u banky v České republice nebo u banky v zahraničí podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem (dále také jen „**Instrukce**“). 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 udělila, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci udělit. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na vyžádání doručen. 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. Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů).

4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

4.7.4.4 V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.

- 4.7.4.5 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy je splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.
- 4.7.4.6 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy je splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, nejpozději 25. (dvacátý pátý) den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 25 (dvaceti pěti) dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 4.7.4.7 Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 4.7.4.2 nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

4.8 Zdanění a devizová regulace

4.8.1 Zdanění

4.8.1.1 Obecně

- 4.8.1.1.1. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto 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.
- 4.8.1.1.2. Následující 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. Veškeré informace uvedené v tomto Základním prospektu 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 v tomto Základním prospektu, 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 podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

- 4.8.1.1.3. Emitent současně upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. právní předpisy České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

4.8.1.2. **Jmenovitá hodnota**

- 4.8.1.2.1. 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 obecně závaznými 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.

4.8.1.3. **Úrok**

- 4.8.1.3.1. Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisů a jeho nižším 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 patnáct procent (15 %) (pro rok 2022). Srážková daň ve výši třicet pět procent (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.

- 4.8.1.3.2. Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

- 4.8.1.3.3. 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 patnáct procent (15 %) (pro rok 2022), přičemž přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě dvacet tři procent (23 %) (pro rok 2022).

4.8.1.3.4. Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě devatenáct procent (19 %) (pro rok 2022).

4.8.1.3.5. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí patnáct procent (15 %) (pro rok 2022). Srážková daň ve výši třicet pět procent (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. Právnická 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 právnická 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 právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.

4.8.1.3.6. V případě, že úrok plyne české stále provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny), nebo právnické 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 deset procent (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 právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále 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 2022).

4.8.1.3.7. 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.

4.8.1.3.8. 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.

4.8.1.4. **Zisky/ztráty z prodeje**

4.8.1.4.1. 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 patnáct procent (15 %) (pro rok 2022), přičemž přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (dvacet tři procent) (pro rok 2022).

4.8.1.4.2. 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).

4.8.1.4.3. 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 devatenáct procent (19 %) (pro rok 2022). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

4.8.1.4.4. 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 tři (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 jedno sto tisíc korun českých (100 000 Kč).

4.8.1.4.5. V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, 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 emisního kurzu dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši jedno procento (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 zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2022).

4.8.1.4.6. 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.

4.8.1.5. **Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje**

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

4.8.2. **Devizová regulace**

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

4.9. **Předčasná splatnost Dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů**

4.9.1. **Případy neplnění závazků**

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

(i) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát (60) 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;

(ii) 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 čtyřicet pět (45) 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.

(iii) 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).

(iv) Likvidace bez právního nástupce

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 bez právního nástupce.

(v) Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení dluhů Emitenta ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (pět milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do čtyřicet pět (45) kalendářních dní po jeho zahájení.

- 4.9.1.2. 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 nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 4.5.1.6 Emisních podmínek ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.

4.9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

- 4.9.2.1. Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.9.1.2 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**“).

4.9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

- 4.9.3.1. Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 4.9.2.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

4.9.4. Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

4.10. Promlčení

- 4.10.1. Práva z Dluhopisů, včetně nároku na úrok z Dluhopisů, se promlčují v promlčecí lhůtě, která trvá 3 (tři) roky. Promlčení se řídí ustanoveními § 609 a násl. OZ.

4.11. Administrátor a Agent pro výpočty

4.11.1. Administrátor

- 4.11.1.1. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.
- 4.11.1.2. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

Czech Home Capital, a.s.

náměstí Míru 1220/3
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

- 4.11.1.3. Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu.
- 4.11.1.4. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.
- 4.11.1.5. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.
- 4.11.1.6. Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta.

4.11.2. Agent pro výpočty

- 4.11.2.1. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.
- 4.11.2.2. Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočty uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze podle čl. 4.12.1.1.
- 4.11.2.3. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.
- 4.11.2.4. Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.12. Schůze a změny emisních podmínek

4.12.1. Působnost a svolání Schůze

- 4.12.1.1. Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluho-

pisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplňkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.

- 4.12.1.2. Emitent je povinen bez zbytečného odkladu 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**“). Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, kdy by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.
- 4.12.1.3. Schůzi je oprávněn svolat též Vlastník Dluhopisu či Vlastníci Dluhopisů, jde-li o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost stanovenou v § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. povinnost Emitenta bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v případě návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje.
- 4.12.1.4. Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo Schůzi svolává, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost svolat Schůzi ve smyslu podle § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník Dluhopisu sám či Vlastníci Dluhopisů sami. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisu.
- 4.12.1.5. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze 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. tam, kde je to relevantní, úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.
- 4.12.1.6. Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
- 4.12.1.7. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.12.1.6 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- 4.12.1.8. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- (i) údaje identifikující Emitenta, tj. obchodní firmu, sídlo, a IČO 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. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
 - (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi.

- 4.12.1.9. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.1.10. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

4.12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- 4.12.2.1. V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané Emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence Emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- 4.12.2.2. V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“). K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.
- 4.12.2.3. Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 4.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.
- 4.12.2.4. 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 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

4.12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

- 4.12.3.1. Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející Společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

- 4.12.3.2. Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.
- 4.12.3.3. Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé Emise dle Programu jmenován společný zástupce Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní Emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk Dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk Dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce. Emitent zároveň v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“, kde tak může mít veřejnost volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem. Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce, popř. o jmenování Společného zástupce pro účely Emise, u níž nebyl Společný zástupce dosud jmenován, může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům. V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůzce odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopná se usnášet. Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmů Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce. V případě Společného zástupce jmenovaného k datu konkrétní Emise budou skutečnosti, které by pro Vlastníky Dluhopisů mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí, uvedeny vždy v příslušném Doplněku dluhopisového programu.
- 4.12.3.4. Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se

schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání (změně) Společného zástupce, je třeba alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

4.12.3.5. Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeschnopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

4.12.3.6. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeschnopná, 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 nezmeněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeschnopnost uvedené v čl. 4.12.3.1.

4.12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

4.12.4.1. Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 4.12.1.2 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 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). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.12.4.2 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení 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**“). V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto ustanovením žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

4.12.4.2. Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 4.13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které

platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

4.12.4.3. Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů, může k projednání změn emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech Emisí 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. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých Emisí dluhopisů.

4.13. 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 www.homecapital.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 platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude datem takového oznámení datum jeho prvního uveřejnění.

4.14. 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 Doplňku 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 Doplňky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

4.15. 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.

„**Akviziční činnost**“ znamená investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto společnostech.

„**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 Doplňku 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.

„**Dceřiná společnost**“ znamená každou společnost, ve které Emitent má nebo v budoucnu bude mít

přímo či nepřímo (zejména pak skrze Emitentem přímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané obchodní společnosti) majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá nebo bude ovládat či má nebo bude mít podíl na jejím ovládnutí.

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

„**Den předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v čl. 4.6.2.2, 4.7.2, 4.9.2.1 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu.

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

„**Den stanovení Referenční sazby**“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.7 těchto Emisních podmínek.

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

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

„**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“ znamená v pořadí druhý (2.) dluhopisový program Emitenta, který byl zřízen v roce 2022 Emitentem, přičemž celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých), nebo její ekvivalent v měně SEK, DKK, NOK, PLN, RON nebo EUR a doba trvání dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci dluhopisového programu, činí deset (10) let.

„**Dluhopisy**“ znamenají Dluhopisy vydávané Emitentem v rámci Dluhopisového programu.

„**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 předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu 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 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.

„**Emise dluhopisů**“ či „**Emise**“ znamená emisi Dluhopisů vydávaných Emitentem v rámci Dluhopisového programu.

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

„**Emisní podmínky**“ mají význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Emitent**“ znamená společnost **Czech Home Capital, a.s.**, IČO 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697.

„**Insolvenční zákon**“ má význam uvedený v čl. 4.4.1.7 těchto Emisních podmínek.

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

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů (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.

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

„**Narřízení 2017/1129**“ znamená NARIZENÍ EVROPSKEHO 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.

„**Nemovitostní společnost**“ znamená každou obchodní společnost podnikající v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení a každou obchodní společnost takovou společnost přímo či nepřímo vlastníci či spoluvlastníci nebo ovládající či spoluovládající.

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

„**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 těchto Emisních podmínek.

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

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

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

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Referenční sazba**“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.6.7 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 a 4.12.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro výplatu výnosů**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.5.5 těchto Emisních podmínek.

„**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 Doplňku 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. 4.12.1.1 těchto Emisních podmínek.

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

„**Společný zástupce**“ má význam uvedený v čl. 4.12.3.3 těchto Emisních podmínek.

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

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.3 a 4.1.2.4 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, přičemž pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„Případ výpadku trhu“ znamená, ve vztahu k Referenční sazbě, resp. podkladovému aktivu, za kterého se Referenční sazba počítá, že nastala nebo existuje kterákoliv z následujících okolností:

- (i) přerušení nebo omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným aktivem, a to bez ohledu na to, zda bylo způsobeno pochyby cen nad rámec limitů povolených na tomto trhu s výpadkem nebo jinak, pokud Emitent a/nebo případný Agent pro výpočty dle svého výhradního uvážení rozhodne, že takové přerušení či omezení obchodování je významné; nebo
- (ii) jakákoliv událost, v jejímž důsledku dochází (dle výhradního uvážení Emitenta a/nebo případného Agentu pro výpočty) k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem; nebo
- (iii) uzavření příslušného trhu s výpadkem v kterýkoliv den, kdy je jinak příslušný trh otevřen, před pravidelnou zavírací dobou, ledaže tento trh s výpadkem oznámení takové předčasné uzavření alespoň 1 (jednu) hodinu před (a) uzavřením obchodování na tomto trhu s výpadkem v takový příslušný den a (b) termínem pro zadání obchodních příkazů na příslušném trhu s výpadkem, a to podle toho, která z těchto možností (a) či (b) nastane dříve.

„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.

„Účel využití prostředků z Dluhopisů“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.6 těchto Emisních podmínek.

„Úrok“ má význam uvedený v čl. 4.8.1.3 těchto Emisních podmínek.

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

„ZISIF“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.11 těchto Emisních podmínek.

„Změna zásadní povahy“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek.

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

„Žadatel“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

„Žádost“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit Prospekt. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s právními předpisy oznámeny a podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, to znamená v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

[Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. 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 – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Emise**“ nebo „**Emise dluhopisů**“ a „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **Czech Home Capital, a.s.**, IČO: 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [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 byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

Tyto Konečné podmínky (konečné podmínky Emise) byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jakýmkoliv jeho dodatkem, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny a podány k uložení ČNB.

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

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

[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 předchozího Základního prospektu.

Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je [●]. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního

prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány]

Dluhopisy jsou vydávány jako [●]. Emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých) nebo jeho ekvivalentu v korunách švédských, korunách dánských, korunách norských, v polských zlotých, v rumunském lei nebo v měně euro a dobou trvání programu deset (10) let, který byl zřízen v roce 2022 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

[Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech. V souladu s tím mají v případě vstupu Emitenta do likvidace nebo vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta pohledávky z Dluhopisů podřízené postavení vůči ostatním nepodřízeným pohledávkám za Emitentem a pohledávky z Dluhopisů budou uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek za Emitentem, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.]

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] je] / [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu těchto Konečných podmínek není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech.]

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] 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 skončení veřejné nabídky Dluhopisů 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.

Emitent tímto upozorňuje, že 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 ani mimo Českou republiku, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V [●] dne [●]

Czech Home Capital, a.s.

[●]

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu. 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.	ISIN Dluhopisů:	[●]
2.	Podoba Dluhopisů:	[zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy); centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede [Emitent / Administrátor / ●]; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem]
3.	Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
4.	Měna Dluhopisů:	[Kč / SEK / DKK / NOK / PLN / RON / EUR]
5.	Status Dluhopisů:	[podřízené / nepodřízené]
6.	Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy nejsou nijak zajištěny.
7.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR]

- | | | |
|-----|--|--|
| 8. | Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů: | [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR] |
| 9. | Právo Emitenta stanovit Dodatečnou emisní lhůtu: | [ano / ne] |
| 10. | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a [čl. 4.2.1.2 / čl. 4.2.1.2, resp. čl. 4.2.1.4] Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne] |
| 11. | Počet Dluhopisů: | [●] |
| 12. | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy): | [● / nepoužije se] |
| 13. | Způsob vydání Dluhopisů | [Dluhopisy budou vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●] |
| 14. | Název Dluhopisů | [●] |
| 15. | Datum Emise: | [●] |
| 16. | Celkový objem Emise: | [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR] |
| 17. | Lhůta pro upisování: | [od [●] do [●]] / [nepoužije se] |
| 18. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu Emise: | [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů / [●] |
| 19. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: | [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů / [●] [po dobu [●]] [a pak následně] [určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“], přičemž tam, kde je to relevantní, |

- bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
20. Výnos: [pevný / variabilní]
21. Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem – pevná úroková sazba Dluhopisů: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
22. Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
- 22.1 Referenční sazba: [PRIBOR] / [EURIBOR] / [STIBOR] / [CIBOR] / [NIBOR] / [WIBOR] / [ROBOR]
- 22.2 Marže: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] % p.a. pro jednotlivá Výnosová období spadající do období od [Data emise / [●]] do [●] a [●] % p.a. pro všechna následná Výnosová období až do Dne konečné splatnosti Dluhopisů. / [●] % p.a. pro jednotlivá Výnosová období spadající do období od [Data emise / [●]] do [●], [●] % p.a. pro jednotlivá Výnosová období spadající do období od [●] do [●] / [●]]
23. Výplata Dluhopisů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
24. Den výplaty výnosů: [●]
25. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]
26. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než k příslušnému Dni výplaty výnosů): [● / nepoužije se]
27. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než ke Dni konečné splatnosti Dluhopisu): [● / nepoužije se]
28. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: [ano / ne]
29. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o

předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek):

- | | | |
|-----|--|--|
| 30. | Administrátor: | [Emitent / ●] |
| 31. | Určená provozovna: | [dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek / ●] |
| 32. | Agent pro výpočty: | [Emitent / ●] |
| 33. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil: | [ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) / [●]]. |
| 34. | Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: | [[●] / není ustanoven] |
| 35. | Skutečnosti, které by pro Vlastníky Dluhopisů mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce jmenovaného k datu Emise, anebo takový střet hrozí: | [[●] / nepoužije se] |
| 36. | Interní schválení Emise dluhopisů: | Vydání Emise dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●]. |
| 37. | Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | <p>Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / Administrátorem / Manažerem] a příslušnými investory [v sídle Emitenta / Administrátora / Manažera / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]].</p> <p>[Emitent / Administrátor / Manažer] bude Dluhopisy až do [[●]] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.]</p> <p>Investoři budou oslovoováni [Emitentem / Manažerem / Administrátorem] / případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem], a to zpravidla tele-</p> |

fonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku), a budou [pozvání k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů / vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů / [●]].

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením emisního kurzu Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet [Emitenta / Administrátora] č. [●] a [předáním listinných Dluhopisů v [●] / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů] / [●]]. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů [ve lhůtě [●] dnů ode dne podpisu objednávky o upsání Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] [ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. [Dluhopisy budou investorům předány v [●].] / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta dle příslušných právních předpisů].

[Dluhopisy budou upsány [jedním či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a Emitentem] v [●] / [sídle Emitenta].

[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]

38. Manažer:

[[●] / není ustanoven]

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást Prospektu vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

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

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

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

[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.]

39.	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	od [●] do [●]
40.	Cena v rámci veřejné nabídky:	[Emisní kurz stanovený dle bodu 18. a 19. těchto Konečných podmínek / [●]]
41.	Podmínky nabídky a popis postupu pro žádost:	[Dle bodu 37. těchto Konečných podmínek / [●]] [Veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz.]
42.	Minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. [Emitent / Administrátor / Manažer] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi / Administrátorovi] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) Dluhopisů původně požadovaných v objednávce, zašle mu [Emitent / Administrátor] případný přeplatek zpět

bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem / [●]).

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / Administrátor / Manažer] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).] / [●]].

[Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi [je / není] umožněno.

/

[●]

43. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
44. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: [● / nepoužije se]
45. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]
46. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”.
/
[Nepoužije se.]
47. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: [●]
48. 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, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]
[[●] působí též v pozici [Administrátora a Agenta pro výpočty]. / [●]]]

49. Důvody nabídky a použití výnosu
Emise dluhopisů:

[Důvodem nabídky Dluhopisů je [investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech. / poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání / refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností.], a to v následujícím rozdělení a pořadí [●] / [●]] / [Emitent k datu Emise dluhopisů nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané Emisí dluhopisů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na účely uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta).]

[Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR]] při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů bez navýšení]. [Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR]] při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů s navýšením]. / [●]]

Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení) bude činit cca [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR]]. [Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise s navýšením) bude činit cca [[●] Kč / [●] SEK / [●] DKK / [●] NOK / [●] PLN / [●] RON / [●] EUR]]. / [●]]

Výnos Emise dluhopisů bude Emitentem použit k realizaci Účelů využití prostředků z Dluhopisů, konkrétně pak k [●].

[Částka a zdroje dalších nutných finančních prostředků v případě, že očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného

použití: [●].]

- | | | |
|-----|--|--|
| 50. | Náklady a daně účtované investo-
rovi: | <p>[Emitentem nebudou investorovi účto-
vány žádné poplatky.] / [Každý investor,
který upíše / koupí Dluhopisy u [●], bude
[●] hradit běžné poplatky spojené s na-
bytím Dluhopisů dle aktuálního sazeb-
níku [●] k datu obchodu dostupného na
[●], jejichž výše je k datu těchto Koneč-
ných podmínek následující: [●]. Investo-
rům může být účtován poplatek či po-
platky 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. S výjimkou výše uve-
deného Emitent sám nebude investo-
rům účtovat žádné náklady] / [●]].</p> <p>Každý investor bude hradit daně spo-
jené s nabytím Dluhopisů dle účinných
rozhodných právních předpisů k datu
obchodu / [●].</p> |
| 51. | Koordinátoři nabídky nebo jejích jed-
notlivých částí v jednotlivých zemích,
kde je nabídka činěna | [nepoužije se; vydání Dluhopisů zajiš-
ťuje sám Emitent / ●] |
| 52. | Umístění Emise prostřednictvím ji-
ného subjektu na základě pevného či
bez pevného závazku nebo na zá-
kladě nezávazných ujednání / uza-
vření dohody o upsání Emise a pod-
statné znaky dohody včetně kvót /
celková částka provize za upsání a
provize za umístění: | [● / nepoužije se] |
| 53. | Seznam a identifikace (totožnost –
název a adresa, LEI) finančních
zprostředkovatelů, kteří mají povo-
lení použít prospekt Dluhopisů při
následné nabídce či konečném
umístění Dluhopisů: | [● / nepoužije se] |
| 54. | Nabídkové období, v němž mohou
pověření finanční zprostředkovatelé
provést pozdější další prodej nebo
konečné umístění Dluhopisů: | [●] |
| 55. | Další podmínky souhlasu: | [● / nepoužije se] |

- | | | |
|-----|---|--|
| 56. | Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků: | 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 ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků. |
| 57. | Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): | nepoužije se |
| 58. | Poradci: | Právní poradce Emitenta: [● / nepoužije se] |
| 59. | Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací | [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>] |
| 60. | Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: | [●] / [nepoužije se] |

6. INFORMACE O EMITENTOVÍ

6.1. Základní informace o Emitentovi

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	Czech Home Capital, a.s.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. zn.: B 24697, IČO: 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82.
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 11.9.2019.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 27.8.2019 k těmto dnem.
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika.
Rozhodné právo	Právo České republiky.
Adresa a telefonní číslo sídla (neliší se od hlavní provozny):	náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika. +420 776 004 004
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 2.000.000 Kč a byl v plné výši splacen.
Zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 27.8.2019.
Předmět činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je Pronájem nemovitostí, bytů a nebytový prostor a dále Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Emitent je právnickou osobou založenou primárně za účelem a cílem držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech a investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto společnostech, jakož i k poskytování zápůjček či úvěrů svým Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí a hlavní právní předpisy, na základě kterých	Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu ustanovení § 243 a násl. ZOK.

Emitent vykonává svou činnost:	Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména pak podle: (i) ZOK; (ii) ZPKT; (iii) OZ; (iv) Zákona o dluhopisech; (v) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; (vi) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; (vii) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; (viii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů; (ix) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů; (x) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů; (xi) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů; a (xii) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
Historie a vývoj Emitenta	27.8.2019 - založení Emitenta přijetím jeho stanov 11.9.2019 - zápis Emitenta do obchodního rejstříku 20.11.2019 - počátek faktického působení Emitenta, kdy založil Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. a Dceřinou společnost (dříve) CZECH HOME CAPITAL Services, s.r.o. (dnes přejmenovanou na SEVER Plus Services, s.r.o.) 19.12.2019 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., vlastníci padesát devět (59) bytových jednotek v Mostu a spoluvlastníci garáž tamtéž. 13.3.2020 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., vlastníci padesát pět (55) bytových jednotek a tři (3) nebytové jednotky v Berouně. 13.3.2020 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. vlastníci pět (5) bytových jednotek v Praze. 13.3.2020 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME

	CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu ve společnosti INFINITUM INVEST s.r.o. (dříve BYTY ZC, s.r.o.) vlastníci dvě (2) bytové jednotky v Karlových Varech, kterážto společnost byla následně ze Skupiny prodána ke dni 7.5.2021, a ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu tak již není součástí Skupiny. 4.5.2020 – zřízení a schválení 1. dluhopisového programu Emitenta o maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 1.300.000.000 Kč nebo jejího ekvivalent v měně EUR a době trvání dluhopisového programu 10 let. 13.5.2020 – 1. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL I 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2023. 13.5.2020 – 2. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL II 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2025. 23.6.2020 – 3. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023 denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 30.6.2020 a konečnou splatností 30.6.2023. 12.10.2020 – uzavření smlouvy na developerský projekt Dceřinou společností BYTY portfolio EPSILON, s.r.o. 16.11.2020 – 4. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL IV 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2023. 16.11.2020 – 5. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL V 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2025. 3.1.2021 - akvizice bytového domu č.p. 1995, jež je součástí pozemku p.č. 3421/2, v katastrálním území Litoměřice, ve kterém se nalézají padesát tři (53) bytů, skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o. 1.2.2021 - akvizice skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti Home4you GmbH vlastníci padesát tři (53) bytových jednotek v Marktrechwitz, Spolkové republice Německo. 23.2.2021 - akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o., vlastníci aktuálně celkem tři sta třicet (330) jednotek v lokalitě Bílina, z toho dvě stě devadesát čtyři (294) jsou jednotky bytové. 24.2.2021 – akvizice 50% podílu ve společnosti STAVBUD s.r.o.
--	--

	3.3.2021 – uzavření smlouvy na developerský projekt Dceřinou společností BYTY portfolio KAPPA, s.r.o. 4.3.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. 100% podílu v (dnes již zaniklé) společnosti Experiment Chomutov s.r.o., vlastníci celkem pět set třicet jedna (531) jednotek, z toho dvě stě třicet pět (235) jednotek bytových, v budově č.p. 4689 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 4865/63, v katastrálním území Chomutov I. 10.5.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. 49 % podílu ve společnosti REALITY PRO-RADOST s.r.o., která poskytuje od roku 2010 realitní služby prostřednictvím sítě realitních makléřů. 15.6.2021 – 6. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VI. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2024. 15.6.2021 - 7. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2026. 8.9.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu ve společnosti BYTY portfolio OSTRAVA I, s.r.o., vlastníci dvě stě sedmdesát (270) jednotek v Ostravě. 16.9.2021 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. 100% podílu ve společnosti R.K.SERVIS, spol. s r.o. 12.1.2022 – 8. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VIII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025. 12.1.2022 – 9. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK IX. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2027. 12.1.2022 – 10. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR X. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025. 11.4.2022 – 11. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XI. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026. 11.4.2022 – 12. Emise DP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XII. denominovaných v Kč,
--	--

	v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026. 22.12.2021 – prodej společnosti BYTY portfolio BETA s.r.o. ze Skupiny. 14.3.2022 – akvizice skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio ALFA s.r.o. 100 % podílu v Dceřiné společnosti JC2 s.r.o. vlastníci budovu, která bude sloužit jako sídlo skupiny CHC 5.5.2022 – akvizice skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o. (původně podnikající pod obchodní firmou BYTY portfolio CHI s.r.o.) 100 % podílu v německé společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH, vlastníci jedno sto čtyři (104) jednotek v rámci patnácti (15) nemovitostí v okruhu 30 km od města Oschatz ve Spolkové republice Německo 30.5.2022 – vznik Dceřiných společností HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o. a HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.
Webová stránka:	www.homecapital.cz Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace případně do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

6.2. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt sestavil, připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje uvedené v Základním prospektu správné a v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

K datu vyhotovení Základního prospektu



Helena Vladyková, člen představenstva



Mgr. Martin Gillar, MBA, člen představenstva

6.3. Oprávnění auditů

Emitent sestavil mimo jiné:

- (i) auditovanou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 (dále

jen „ÚZ 2020“), která je součástí KONSOLIDOVANÉ VÝROČNÍ ZPRÁVY SKUPINY CZECH HOME CAPITAL ZA ÚČETNÍ ROK 2020 ze dne 30.4.2021 (dále jen „Výroční zpráva 2020“).

- (ii) auditovanou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 (dále jen „ÚZ 2021“), která je součástí KONSOLIDOVANÉ VÝROČNÍ ZPRÁVY SKUPINY CZECH HOME CAPITAL ZA ÚČETNÍ ROK 2021 ze dne 27.5.2022 (dále jen „Výroční zpráva 2021“).

ÚZ 2020 i ÚZ 2021 byly ověřeny auditorem Emitenta, společností BDO Audit s.r.o., IČO 453 14 381, se sídlem a obchodní adresou V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, číslo oprávnění 018, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Ondřej Šnejdar, bydlícím 14000 Praha - Nusle, U Děkanek 1647/10 a obchodní adresou V parku 2316/12, 148 00 Praha 4 - Chodov, číslo osvědčení auditora: 1987 (dále jen „Auditor“) – s výrokem „bez výhrad“.

Emitent uvádí, že sestavil i individuální (nekonsolidovanou) účetní závěrku za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a dále individuální (nekonsolidovanou) účetní závěrku za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, a to podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Emitent však takové účetní závěrky do tohoto Základního prospektu nezařadil, a to v souladu s bodem 11.1.6. Přílohy 6 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

6.4. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s ÚZ 2020 sestavenou za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a dále s ÚZ 2021 sestavenou za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

ÚZ 2020 i ÚZ 2021 byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele.

Emitent k níže uvedeným přehledovým tabulkám s vybranými finančními údaji Emitenta uvádí pro vysvětlení následující.

V rámci ÚZ 2021 došlo k reklasifikaci mezi položkami aktiv roku 2020 za účelem zpřesnění vykázání poskytnuté zápůjčky, která je z důvodu své dlouhodobé povahy vykázána v položce Dlouhodobý finanční majetek (v roce 2020 vykázáno v položce aktiv Dlouhodobé pohledávky). Vlivem reklasifikace takové zápůjčky, se stavem k 31.12.2020 5 077 tis. Kč, došlo ve výkazu konsolidované rozvahy ke změnám v součtových položkách níže uvedeného výkazu v řádcích Dlouhodobý majetek, Dlouhodobý finanční majetek, Oběžná aktiva, Pohledávky.

Dále Emitent v rámci ÚZ 2021 provedl reklasifikaci mezi položkami výkazu konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za účelem zpřesnění vykázání výnosu z prodeje obchodního podílu ve výši 10.000 tis. Kč za období od 1.1.2020 do 31.12.2020. Z důvodu své povahy v ÚZ 2021 je předmětný výnos vykázán v položce Výnosy z prodeje dceřiného podniku, která je součástí položky Ostatní provozní výnosy (v roce 2020 vykázáno v položce Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly). Vlivem této reklasifikace došlo ve výkazu konsolidovaný výkaz zisku a ztráty ke změnám v součtových položkách níže uvedeného výkazu v řádcích Ostatní provozní výnosy, Provozní výsledek hospodaření (+/-); Finanční výsledek hospodaření.

Tato zpřesnění vykázání nikterak neovlivnila výši celkových konsolidovaných aktiv, resp. výsledku hospodaření Emitenta a v souladu s výrokem Auditora konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Pro lepší identifikaci jsou položky finančních výkazů dotčené výše uvedenou reklasifikací identifikovány v níže připojených přehledových tabulkách pomocí poznámky pod čarou, kde je současně uvedena nová hodnota položky zachycená v ÚZ 2021 a původní hodnota dané položky zachycená v ÚZ 2020.

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Rozvaha k 31.12.2020 (konsolidovaná)	Rozvaha k 31.12.2021 (konsolidovaná)
Dlouhodobý majetek	268.626 ²	1.012.800
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	154
Dlouhodobý hmotný majetek	263.549	922.369
Dlouhodobý finanční majetek	5.077 ³	42.341
Konsolidační rozdíl	0	46.293
Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	1.643
Oběžná aktiva	80.499 ⁴	245.800
Zásoby	0	0
Pohledávky	15.630 ⁵	81.970
Peněžní prostředky	64.869	186.014
Časové rozlišení aktiv	5.931	18.990
AKTIVA CELKEM	355.056	1.277.590

² U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 268.626 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (263.549 tis. Kč).

³ U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 5.077 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (0 Kč).

⁴ U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 80.499 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (85.576 tis. Kč).

⁵ U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 15.630 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (20.707 tis. Kč).

Pasiva	Rozvaha k 31.12.2020 (konsolidovaná)	Rozvaha k 31.12.2021 (konsolidovaná)
Vlastní kapitál	24.495	26.055
Cizí zdroje	330.109	1.246.577
Rezervy	0	0
Závazky	330.109	1.246.577
Dlouhodobé závazky	299.098	1.134.001
Vydané dluhopisy	142.360	433.426
Závazky k úvěrovým institucím	79.000	472.412
Dlouhodobé přijaté zálohy	0	3.945
Závazky z obchodních vztahů	2	16.126
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	100.297
Odložený daňový závazek	0	103.324
Závazky – ostatní	77.736	4.470
Krátkodobé závazky	31.011	112.577
Časové rozlišení pasiv	452	4.958
PASIVA CELKEM	355.056	1.277.590

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 1.1.2020 do 31.12.2020 (konsolidovaná)	Od 1.1.2021 do 31.12.2021 (konsolidovaná)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	10.313	49.712
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	5.383	18.093

Osobní náklady	32	2.998
Úpravy hodnot v provozní oblasti	5.236	14.994
Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	0	1.662
Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	0	3.623
Ostatní provozní výnosy	10.033 ⁶	26.901
Ostatní provozní náklady	260	5.646
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	9.435 ⁷	32.922
Finanční výsledek hospodaření	-10.223 ⁸	-33.028
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-788	-107
Daň z příjmů	0	557
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-788	-664
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-788	-517

⁶ U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 10.033 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (33 tis. Kč).

⁷ U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 49.435 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (-56 tis. Kč).

⁸ U předmětného finančního údaje došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je ve sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021 (hodnota 10.223 tis. Kč), oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020 (- 224 tis. Kč).

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 1.1.2020 do 31.12.2020 (konsolidovaná)	Od 1.1.2021 do 31.12.2021 (konsolidovaná)
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	3.658	64.869
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	175.069	5.521
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-108.754	-656.700
Další vklady peněžních prostředků společníků	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-5.104	772.325
Stav peněžních prostředků na konci období	64.869	186.014
Čisté zvýšení peněžních prostředků	61.211	121.145

6.4.1. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně výhlídek Emitenta ani k žádným dalším významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, vyjma významných změn finanční nebo obchodní situace Emitenta spočívajících ve vydání emisí dluhopisů specifikovaných v čl. 6.6.1 pátém odstavci bodech (viii) až (xii) tohoto Základního prospektu (jejichž veřejná nabídka i úpis byly ukončeny před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu).

Emitent na tomto místě pro pořádek dodává, že u vybraných finančních údajů Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, blíže specifikovaných v přehledových tabulkách obsažených v čl. 6.4 tohoto Základního prospektu výše uvedením poznámky pod čarou, došlo v důsledku výše popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je v příslušném sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021, oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020.

6.5. 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 2 (Rizikové faktory) tohoto Základního prospektu.

6.6. Doplnující údaje o Emitentovi**6.6.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta**

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 11.9.2019 jako společnost založená k držbě ob-

chodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

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

- (i) Emitent poskytl do data 31.5.2022 Dceřiným společnostem (dosud nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 444.374.719 Kč a 5.354.828 EUR, a to v podobě Dosavadních zápůjček poskytnutých Emitentem, které jsou blíže specifikovány v tabulce v čl. 2.1.3.3. tohoto Základního prospektu;
- (ii) Emitentovi dále byly do data 31.5.2022 poskytnuty (dosud nesplacené) ze strany Akcionářů Emitenta zápůjčky v celkové souhrnné výši 84.185.000 Kč a výši závazku z těchto zápůjček k 31.5.2022 v částce 76.498.988 Kč, a to konkrétně ty následující (dále společně jen „**Dosavadní zápůjčky přijaté Emitentem**“):

Poskytovatel zápůjčky	Datum poskytnutí	Výše poskytnuté zápůjčky	Měna	Hodnota zápůjčky k 31.5.2022	Úrok pevný -p.a.	Splatnost zápůjčky
Akcionář Emitenta 1	08.11.2019	5 000 000	CZK	4 998 994	4 %	07.11.2025
Akcionář Emitenta 1	18.12.2019	5 000 000	CZK	4 999 994	4 %	18.12.2025
Akcionář Emitenta 2	08.11.2019	12 000 000	CZK	12 000 000	4 %	07.11.2025
Akcionář Emitenta 2	18.12.2019	10 185 000	CZK	4 500 000	4 %	18.12.2025
Akcionář Emitenta 3	18.12.2019	52 000 000	CZK	50 000 000	4 %	18.12.2025

Emitent pro vyloučení pochybností konstatuje, že výše uvedený výčet obsahuje pouze zápůjčky, které nebyly ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi či Emitentem plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentem Dceřině společnosti či naopak Emitentovi kýmkoliv zápůjčka, ale tato byla před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi či Emitentem plně splacena, není taková zápůjčka obsažena ve výše uvedeném výčtu, tj. mezi Dosavadními zápůjčkami poskytnutými Emitentem a Dosavadními zápůjčkami přijatými Emitentem.

Emitent současně pro pořádek uvádí, že vedle Dosavadních zápůjček poskytnutých Emitentem a Dosavadních zápůjček přijatých Emitentem byly poskytnuty ještě zápůjčky a/nebo úvěry Dceřiným společnostem, nikoliv však ze strany Emitenta, proto je tento v Základním prospektu podrobně neuvádí, s výjimkou bankovních úvěrů uročených pohyblivou úrokovou sazbou blíže specifikovaných v čl. 2.1.2.3. tohoto Základního prospektu.

Věřiteli Emitenta jsou rovněž vlastníci dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu Emitenta z roku 2020, tj. před datem současného Dluhopisového programu, v rámci níže uvedených dvanácti (12) emisí (společně dále jen „**Emise DP 2020**“). Konkrétní hodnoty takových investory upsaných a Emitentem dosud nesplacených dluhopisů v době vyhotovení tohoto Základního prospektu uvádí Emitent níže:

- (i) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL I 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2023, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 98.700.000 Kč;

- (ii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL II 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 7.700.000 Kč;
- (iii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023 denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 30.6.2020 a konečnou splatností 30.6.2023, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 530.000 EUR;
- (iv) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL IV 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2023, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 136.750.000 Kč;
- (v) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL V 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 22.150.000 Kč;
- (vi) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VI. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2024, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 127.150.000 Kč;
- (vii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 15.6.2021 a konečnou splatností 15.6.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 29.450.000 Kč;
- (viii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK VIII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 26.400.000 Kč;
- (ix) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK IX. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 50.000.000 Kč s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2027, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 5.600.000 Kč;
- (x) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR X. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 12.1.2022 a konečnou splatností 12.1.2025, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 1.025.000 EUR;
- (xi) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR XI. denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 210.000 EUR;
- (xii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL CZK XII. denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 11.4.2022 a konečnou splatností 11.4.2026, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 52.000.000 Kč.

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky, tj. ÚZ 2021, současně nedošlo k žádné události

specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou vydání dluhopisů v rámci emisí uvedených pod body (viii) až (xii) výše (jejichž veřejná nabídka i úpis byly ukončeny před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu).

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.

6.6.2. Investice, popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku

Emitent za dobu své činnosti realizoval následující hlavní investice (níže uvedené nákupy společně dále jen „Realizované akvizice“):

- (i) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., která je vlastníkem padesáti pěti (55) bytových jednotek a třech (3) nebytových jednotek v obci Beroun, konkrétně jednotek, nacházejících se v budově č. p. 1280 (bytový dům), na adrese Třída Míru 1280/16b, Beroun-Město, 266 01 Beroun, stojící na pozemku parc. č. st. 4361, nacházejícím se v katastrálním území Beroun, a zapsaným na listu vlastnictví č. 10345, u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Všechny výše uvedené jednotky jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pronajaty nájemcům a zapsány na listu vlastnictví č. 12645, vedeném pro společnost BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, obec Beroun.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která ke dni 13.3.2020 nabyla podíl o velikosti 100 % v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.

- (ii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., která:
 - a) je vlastníkem padesáti devíti (59) bytových jednotek v obci Most. Tyto jednotky se nacházejí v budově č. p. 3401 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 6367/122 a parc. č. 6367/124, nacházejícím se v katastrálním území Most II, zapsaným na listu vlastnictví č. 1780, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. Všechny jednotky uvedené v tomto bodě jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pronajaty nájemcům a zapsány na listu vlastnictví č. 17800, vedeném pro společnost BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, katastrální území Most II, obec Most;
 - b) je spoluvlastníkem jednotky č. 3401/107 (garáž), s podílem o velikosti 51/73, nacházející se v budově č. p. 3401, uvedené v bodě a) výše a zapsané k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu na listu vlastnictví č. 18208, vedeném pro společnost BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, katastrální území Most II, obec Most.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která ke dni 19.12.2019 nabyla podíl o velikosti 100 % v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.

- (iii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o., která je vlastníkem pěti (5) bytových jednotek v obci Praha, nacházejících se v budově č. p. 559 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 201/307, nacházejícím se v katastrálním území Černý Most, zapsaným na listu vlastnictví č. 6322, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Všechny jednotky uvedené v tomto bodě jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pronajaty nájemcům a zapsány na listu vlastnictví č. 6322, vedeném pro společnost BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální

území Černý Most, obec Praha.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla podíl o velikosti 100 % v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. ke dni 13.3.2020.

- (iv) akvizice 100% podílu ve společnosti INFINITUM INVEST s.r.o., v době akvizice zapsané pod obchodní firmou BYTY ZC, s.r.o., která je vlastníkem dvou (2) bytových jednotek v obci Karlovy Vary, nacházejících se v budově č.p. 944 (bytový dům), stojící na pozemku parc. č. 1347, nacházejícím se v katastrálním území Karlovy Vary.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla podíl o velikosti 100 % ve společnosti INFINITUM INVEST s.r.o. (dříve BYTY ZC, s.r.o.) ke dni 13.3.2020.

Společnost INFINITUM INVEST s.r.o. byla následně ze Skupiny prodána, a ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu tak již není součástí Skupiny.

- (v) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti Home4you GmbH vlastníci padesát tři (53) bytových jednotek v Marktredwitz, Spolkové republice Německo. Tyto jednotky se nacházejí v bytových domech na adresách Schmellerweg 1, Schmellerweg 7, 9, Schmellerweg 11, 13, 15, Laubenstrasse 14, 16, 18, vše v katastrálním území Marktredwitz. Čtyřicet sedm (47) bytových jednotek pronajato nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti Home4you GmbH ke dni 1.2.2021.

- (vi) akvizice bytového domu č.p. 1995, jež je součástí pozemku p.č. 3421/2, v katastrálním území Litoměřice, ve kterém se nalézá padesát tři (53) bytů. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o. ke dni 3.1.2021.

- (vii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o., vlastníci aktuálně (po fúzi sloučením se společností dříve existující pod obchodní firmou Takaner s.r.o. a společností dříve existující pod obchodní firmou Byty A-Z, s.r.o.) celkem tři sta třicet (330) jednotek, z toho dvě stě devadesát čtyři (294) bytových, v lokalitě Bílina. Dvě stě dvacet osm (228) bytových jednotek je pronajato nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o. ke dni 23.2.2021.

- (viii) akvizice 50 % podílu ve společnosti STAVBUD s.r.o., která poskytuje od roku 1993 služby správy a údržby bytových portfolií.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 24.2.2021.

- (ix) akvizice 100% podílu v (dnes již zaniklé společnosti) Experiment Chomutov s.r.o., vlastníci celkem pět set třicet jedna (531) bytových a nebytových jednotek v budově č.p. 4689 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 4865/63, v katastrálním území Chomutov I. Všechny bytové jednotky jsou pronajaty nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. ke dni 4.3.2021.

Emitent na tomto místě uvádí, že v důsledku fúze sloučením došlo ke dni 31.5.2021 k přechodu

veškerého jmění společnosti Experiment Chomutov s.r.o. na nástupnickou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o.

- (x) akvizice 49 % podílu ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o., která poskytuje od roku 2010 realitní služby prostřednictvím sítě realitních makléřů. V současné chvíli je počet makléřů 200.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 10.5.2021.

- (xi) akvizice 100% podílu ve společnosti BYTY portfolio OSTRAVA I, s.r.o., vlastníci celkem dvě stě sedmdesát čtyři (274) bytových a nebytových jednotek v budově č.p. 1315 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 1574, v katastrálním území Hrabůvka, obec Ostrava. Všechny bytové jednotky jsou pronajaté nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. ke dni 8.9.2021.

- (xii) akvizice 100 % podílu ve společnosti R.K.SERVIS, spol. s r.o., která poskytuje služby správy a údržby bytových portfolií.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 16.9.2021.

- (xiii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH vlastníci jedno sto čtyři (104) bytových jednotek v rámci patnácti (15) nemovitostí v okruhu 30 km od města Oschatz ve Spolkové republice Německo. Všechny jednotky jsou pronajaty nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti ANDARO Grundbesitz GmbH ke dni 5.5.2022.

Výše uvedené Dceřiné společnosti, které realizovaly jednotlivé Realizované akvizice, použily k realizaci Realizovaných akvizic cizí zdroje, získané konkrétně formou zápůjčky od Emitenta a formou úvěrového bankovního financování.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent žádné konkrétní budoucí investiční záměry. Konkrétní další projekty, do kterých bude Emitent investovat, případně i skrze akvizici některé ze společností, která bude projekt vlastnit, tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu známy nejsou.

Emitent očekává financování činností Emitenta především ze zápůjček či úvěrů poskytnutých Akcionáři Emitenta či jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době a z emisí dluhopisů, dále zápůjček či úvěrů nebo jiného druhu financování poskytovaného bankami a případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé společnosti ze Skupiny a konečně dotacemi jakéhokoliv druhu plynoucími z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta ani Skupiny.

6.7. Přehled podnikání

6.7.1. Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta

Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Hlavní činností Emitenta je držba obchodních podílů v Nemovitostních společnostech a investování do

Nemovitostních společností, respektive Akviziční činnost, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů Dceřiným společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Emitent jako takový tak z důvodu výše uvedené povahy své hlavní činnosti neuvádí v tomto Základním prospektu hlavní kategorie jím prodáváných produktů nebo poskytovaných služeb, ani významné nové produkty nebo služby, protože Emitent jako takový produkty neprodává ani služby neposkytuje.

Hlavními kategoriemi společnostmi ze Skupiny prodáváných produktů nebo poskytovaných služeb jsou správa nemovitostí, poskytování činností souvisejících se správou nemovitostí a realitní činnost, především v rámci jimi vlastněných či spoluvlastněných nemovitostí, zejména pak pronájem jimi vlastněných či spoluvlastněných nemovitostí nájemcům. Společnosti ze Skupiny nemají žádné významné nové produkty nebo služby.

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů k investicím do akvizic Nemovitostních společností anebo podílů v těchto společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a k poskytování zápůjček či úvěrů svým Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

6.7.2. Hlavní činnosti společností ze Skupiny

Dceřiné společnosti jsou entitami, skrze něž Emitent jako holdingová společnost provozuje a bude provozovat podnikatelskou činnost v oblasti nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí se zaměřením na rezidenční bydlení.

Takové společnosti tak podnikají a budou podnikat na realitním trhu v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, což zahrnuje zejména vyhledávání a nákup rezidenčních nemovitostí za účelem jejich pozdějšího prodeje či pronájmu, a to s cílem dosahování stabilního zisku a v souladu s omezujícími závazky, které Emitent přijal na základě tohoto Základního prospektu, zejména a primárně na území České republiky a dále v menší míře i na území Spolkové republiky Německo.

Jakkoliv je současně pravdou, že v portfoliu Skupiny se nacházejí i nebytové prostory, je tento segment v podnikání Skupiny spíše okrajovou záležitostí, když podíl nebytových prostor na celkových prostorách v portfoliu Skupiny tvoří zhruba jen 10 %.

Emitent na tomto místě uvádí přehled všech jeho Dceřiných společností s údajem o výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a údajem, zda jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu aktivními společnostmi či společnostmi neaktivními. Aktivní společnosti se pro tyto účely rozumí Dceřiná společnost, která k datu tohoto Základního prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost, zatímco neaktivní společnosti se rozumí Dceřiná společnost, která přestože již byla založena a vznikla, k datu tohoto Základního prospektu reálnou podnikatelskou činnost dosud nevyvíjí.

U aktivních Dceřiných společností, které mají ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavenou účetní závěrku za rok 2021, Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele podle stavu k 31.12.2021, s výjimkou společnosti JC2 s.r.o., jejímž účetním obdobím je hospodářský rok počínající 1.7. každého kalendářního roku a končící 30.6. kalendářního roku bezprostředně následujícího.

Uváděné základní finanční ukazatele nejsou vyjma Dceřiných společností CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. a HOME CAPITAL Europe, s.r.o. čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2021 či akvizičních podkladů, přičemž údaje nebyly ověřeny.

Obchodní firma	IČO	Aktivní společnost / Neaktivní společnost	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2021
Přímé podíly Emitenta				
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2021: 0 Kč Zisk za rok 2021: 37 314 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 505 923 tis Kč
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	Neaktivní	200.000 Kč	Nepoužije se.
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 0 tis Kč Zisk za rok 2021: - 595 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 16 501 tis Kč
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	117 58 562	Neaktivní	200.000 Kč	Nepoužije se
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	117 58 864	Neaktivní	200.000 Kč	Nepoužije se
Nepřímé podíly Emitenta				
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	276 06 228	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2021: 5 531 tis Kč Zisk za rok 2021: 111 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 71 691 tis Kč
BYTY portfolio BE-ROUN 1, s.r.o.	066 86 389	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 4 757 tis Kč Zisk za rok 2021: - 2 046 tis Kč

				Bilanční suma k 31.12.2021: 63 252 tis Kč
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	Aktivní	1 Kč	Tržby za rok 2021: 1 113 tis Kč Zisk za rok 2021: - 1 004 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 21 082 tis Kč
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	088 22 301	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 7 791 tis Kč Zisk za rok 2021: 1 589 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 117 530 tis Kč
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	088 22 751	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 5 853 tis Kč Zisk za rok 2021: - 278 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 86 134 tis Kč
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 0 tis Kč Zisk za rok 2021: -20 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 40 576 tis Kč
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
ANDARO Grundbe- sitz GmbH	DE 304923856 ⁹	Aktivní	25.000 EUR	Tržby za rok 2021: 638 tis EUR Zisk za rok 2021: 31 tis EUR Bilanční suma k 31.12.2021: 5.451 tis EUR

⁹ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 0 tis Kč Zisk za rok 2021: 342 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 36 718 tis Kč
BYTY portfolio OMEGA, s.r.o.	089 71 536	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2021: 0 tis Kč Zisk za rok 2021: - 125 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 7 469 tis Kč
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	Aktivní	2.980.000 Kč	Tržby za rok 2021: 8 610 tis Kč Zisk za rok 2021: - 3 975 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 123 805 tis Kč
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Faci- lity, s.r.o.	108 01 251	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Prope- rty, s.r.o.	108 01 294	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Servi- ces, s.r.o.	087 42 146	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 2 392 tis Kč Zisk za rok 2021: 329 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 466 tis Kč
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 730 tis Kč

				Zisk za rok 2021: - 4 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 30 tis Kč
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	095 66 058	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2021: 0 Zisk za rok 2021: - 108 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 3 tis Kč
Home4you GmbH	DE 132954970 ¹⁰	Aktivní	25.200 EUR	Tržby za rok 2021: 4 833 tis Kč Zisk za rok 2021: 1 083 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 36 058 tis Kč
Home4You ALFA GmbH	DE 348565608 ¹¹	Aktivní	25.000 EUR	Tržby za rok 2021: 0 tis Kč Zisk za rok 2021: - 153 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 9 525 tis Kč
BYTY portfolio THETA s.r.o.	095 65 965	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	095 66 074	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	Aktivní	100.000 Kč	Tržby za rok 2021: 3 341 tis Kč Zisk za rok 2021: 308 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 44 041 tis Kč

¹⁰ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

¹¹ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

BYTY portfolio SE- VER 1, s.r.o.	096 58 157	Aktivní	3.000 Kč	Tržby za rok 2021: 5 896 tis Kč Zisk za rok 2021: 1 464 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 175 356 tis Kč
BYTY portfolio OS- TRAVA 1, s.r.o.	109 25 490	Aktivní	202.000 Kč	Tržby za rok 2021: 8 936 tis Kč Zisk za rok 2021: -1 035 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 304 352 tis Kč
BYTY portfolio TAU s.r.o.	108 00 719	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio DZETA s.r.o.	108 01 138	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	108 01 197	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	Aktivní	100.000 Kč	Tržby za rok 2021: 1 552 tis Kč Zisk za rok 2021: -1 035 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 4 756 tis Kč
JC2 s.r.o. ¹²	087 97 501	Aktivní	100.000 Kč	Účetním obdobím společ- nosti je hospodářský rok. Po- slední rozvahový den byl k 30.06.2021. Tržby za hospodářský rok 01.07.2020 až 30.06.2021: 995 tis Kč Zisk za hospodářský rok 01.07.2020 až 30.06.2021: - 571 tis Kč Bilanční suma k 30.06.2021: 36 966 tis. Kč

¹² Společnost JC2 s.r.o. zanikne v důsledku fúze sloučením se společností BYTY portfolio ALFA s.r.o. jako nástupnickou společností, a to s rozhodným dnem takové fúze 1.7.2022.

HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.	171 93 265	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
REALITY PRORA- DOST s.r.o.	292 05 042	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2021: 4 973 tis Kč Zisk za rok 2021: -15 tis Kč Bilanční suma k 31.12.2021: 1 646 tis Kč

Dceřiné společnosti budou i nadále vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, z hlediska zaměření bude převažovat vyhledávání vhodných bytových domů s jednotkami v rámci rezidenčního bydlení, určených pro následný prodej či pronájem.

Dceřiné společnosti budou realizovat především investice zaměřené do nákupu rezidenčního bydlení, jehož tržní hodnota se bude pohybovat v rozmezí od 1.000.000 Kč do 250.000.000 Kč.

K realizaci každé investice bude vznikat nová obchodní společnost, účelově určená na realizaci konkrétní investice.

Dceřiné společnosti hodlají investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady, které by bránily účelu jejich pořízení či provozování. Za tím účelem Dceřiné společnosti budou prověřovat zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak budou prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor, nebo jakákoliv jiná právní vada. Případné investice do zatížené nemovitosti budou vždy posuzovány individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Emitent očekává, že v průběhu druhé poloviny roku 2022 bude portfolio nemovitostí dále rozšířeno, konkrétní projekty však ke dni vyhotovení tohoto Základního projektu ještě nejsou přesně známy.

Společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. a jí přímo či nepřímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané společnosti pak budou sloužit především jako servisní společnosti pro další Dceřiné společnosti.

Emitent pro pořádek závěrem uvádí, že je zakladatelem nadačního fondu s názvem Nadační fond MŮJ DOMOV, IČO 106 72 354, jehož účelem je podpora a poskytnutí pomoci ať už finanční či hmotné rodinám i jedincům v tíživých životních situacích, hmotné nouzi či špatném zdravotním a/nebo sociálním stavu.

6.7.3. Hlavní trhy

Emitent působí prostřednictvím akvizic a financování Dceřiných společností a nadále bude působit v segmentu nemovitostí a realitního trhu, zejména pak rezidenčního trhu, a to především a primárně na území České republiky a dále v menším míře i na území Spolkové republiky Německo.

Popis segmentu nemovitostí a realitního trhu v České republice, tj. primárního trhu Emitenta, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu, nazvaném jako „Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení“.

6.7.4. *Postavení Emitenta v hospodářské soutěži*

Vzhledem ke své roli není postavení Emitenta na trhu relevantní.

Zdroj informace prezentované výše, tj. základ všech prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je interní analýza provedená společností Comsense analytics s.r.o., IČO 056 26 561, se sídlem Na příkopě 988/31, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Comsense analytics**“), pro Emitenta.

6.8. Organizační struktura

6.8.1. *Akcionáři Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině*

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující akcionáře (společně dále jen „**Akcionáři Emitenta**“ a níže specifikované jimi vlastněné příslušné akcie Emitenta (podíly na Emitentovi) dále jen „**Podíly Akcionářů**“):

- (i) obchodní společnost VÝBĚR REALITY, s.r.o., IČO 256 76 377, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 60319 (dále jen „**společnost VÝBĚR REALITY**“), vlastníci akcie Emitenta odpovídající 10 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 10 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 1 ks hromadné listinné kmenové akcie na jméno o jmenovité hodnotě takové hromadné akcie 200.000 Kč;
- (ii) obchodní společnost RESIDENTIAL INVEST s.r.o., IČO: 042 35 835, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 88926 (dále jen „**společnost RESIDENTIAL INVEST**“), vlastníci akcie Emitenta odpovídající 40 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 40 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 4 kusy hromadných listinných kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč;
- (iii) obchodní společnost RE associates s.r.o., IČO 048 17 451, se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 254152 (dále jen „**společnost RE associates**“), vlastníci akcie Emitenta odpovídající 20 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 20 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 2 kusy hromadných listinných kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč;
- (iv) obchodní společnost ICR Investment Group, s.r.o., IČO 062 39 781, se sídlem Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 278707 (dále jen „**společnost ICR Investment Group**“), vlastníci akcie Emitenta odpovídající 20 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 20 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 2 kusy hromadných listinných kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč;
- (v) Mgr. Martin Gillar, MBA, dat. nar. 18.5.1978, bydlištěm U záběhlického zámku 3300/13a, Záběhlice, 106 00 Praha 10 (dále jen „**Martin Gillar**“), vlastníci akcie Emitenta odpovídající 10 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 10 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 1 ks hromadné listinné kmenové akcie na jméno o jmenovité hodnotě takové hromadné akcie 200.000 Kč.

Podílům Akcionářů u jednotlivých Akcionářů Emitenta odpovídá jejich podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Společníky, resp. akcionáři Akcionářů Emitenta, kteří jsou právnickými osobami, jsou následující osoby (společně dále jen „**Společníci Akcionářů Emitenta**“):

- (i) společnost VÝBĚR REALITY – 50% podíl na základním kapitálu uvedené společnosti má člen představenstva Emitenta, paní Helena Vladyková, nar. dne 5.12.1975, bydlištěm Na Sedlišti

759/10, Hostivař, 102 00 Praha 10 (dále též jen „**Helena Vladyková**“), a zbylý 50% podíl na základním kapitálu uvedené společnosti má pan Petr Humlhanz, nar. dne 18.3.1969, bydlištěm náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále též jen „**Petr Humlhanz**“);

- (ii) společnost RESIDENTIAL INVEST – jediným akcionářem uvedené společnosti je obchodní společnost DRFG a.s., IČO: 282 64 720, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 5448;
- (iii) společnost RE associates – jediným společníkem uvedené společnosti je Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o., IČO 247 84 681, se sídlem Praha 8, Sokolovská 5/49, PSČ 186 00;
- (iv) společnost ICR Investment Group – jediným společníkem uvedené společnosti je společnost endors advokátní kancelář s.r.o., IČO 051 92 307, se sídlem Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4.

Konečnými vlastníky Akcionářů Emitenta, kteří jsou právnickými osobami, jsou následující osoby (společně dále jen „**Koneční vlastníci Akcionářů Emitenta**“):

- (i) společnost VÝBĚR REALITY – paní Helena Vladyková a pan Petr Humlhanz;
- (ii) společnost RESIDENTIAL INVEST – pan David Rusňák, nar. dne 8.9.1978, bydlištěm Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „**David Rusňák**“);
- (iii) společnost RE associates – pan (a) JUDr. Pavel Fráňa, Ph.D., dat. nar. 8.2.1970, bydlištěm K Doubí 1025, 252 43 Průhonice, a (b) JUDr. Jiří Hartmann, dat. nar. 16.3.1965, bydlištěm Nad spádem 206/9, Podolí, 147 00 Praha 4;
- (iv) společnost ICR Investment Group – JUDr. Vít Kučera, dat. nar. 19.4.1988, bydlištěm Vodnická 565/48a, Újezd u Průhonic, 149 00 Praha 4.

Emitent nemá žádnou ovládající osobu, a tedy ani osobu, která by měla rozhodující vliv v Emitentovi.

Emitent má přímý nebo nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Emitenta
(A) Přímé podíly Emitenta		
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	100 %
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	100 %
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	100 %
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	117 58 562	100 %
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	117 58 864	100 %

(B) Nepřímé podíly Emitenta		
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	066 86 389	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	100 %
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	276 06 228	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	100 %
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	088 22 301	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783	100 %
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	088 22 751	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	100 %
HOME CAPITAL Germany 3, s.r.o.	089 71 391	100 %
ANDARO Grundbesitz GmbH	DE 304923856 ¹³	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	100 %
BYTY portfolio OMEGA, s.r.o.	089 71 536	100 %
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	50 %
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611	50 %
SEVER Plus Facility, s.r.o.	108 01 251	50 %
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	50 %
SEVER Plus Property, s.r.o.	108 01 294	50 %
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	50 %
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	50 %
REALITY PRORADOST s.r.o.	292 05 042	49 %
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	095 66 058	100 %

¹³ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023	100 %
BYTY portfolio THETA s.r.o.	095 65 965	100 %
Home4you GmbH	DE 132954970 ¹⁴	100 %
Home4You ALFA GmbH	DE 348565608 ¹⁵	100 %
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	095 66 074	100 %
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	50 %
BYTY portfolio TAU s.r.o.	108 00 719	100 %
BYTY portfolio DZETA s.r.o.	108 01 138	100 %
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	108 01 197	100 %
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	096 58 157	100 %
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	109 25 490	100 %
HOME CAPITAL Germany 4, s.r.o.	171 93 117	100 %
HOME CAPITAL Germany 5, s.r.o.	171 93 265	100 %
JC2 s.r.o. ¹⁶	087 97 501	100 %
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	494 35 949	100 %

Všechny společnosti spadající do skupiny Emitenta (tj. všechny společnosti, ve kterých má Emitent přímý nebo případně nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Emitenta, jsou v tomto Základním prospektu označovány jako „**Skupina**“.

Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Emitent a Dceřiné společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je přitom představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností. Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování a hlavní činností Emitenta je tak držba obchodních podílů v Nemovitostních společnostech a investování do Nemovitostních společností, respektive Akviziční činnost, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Grafické znázornění Skupiny a vlastnické struktury Emitenta přikládá Emitent v grafu připojeném na

¹⁴ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

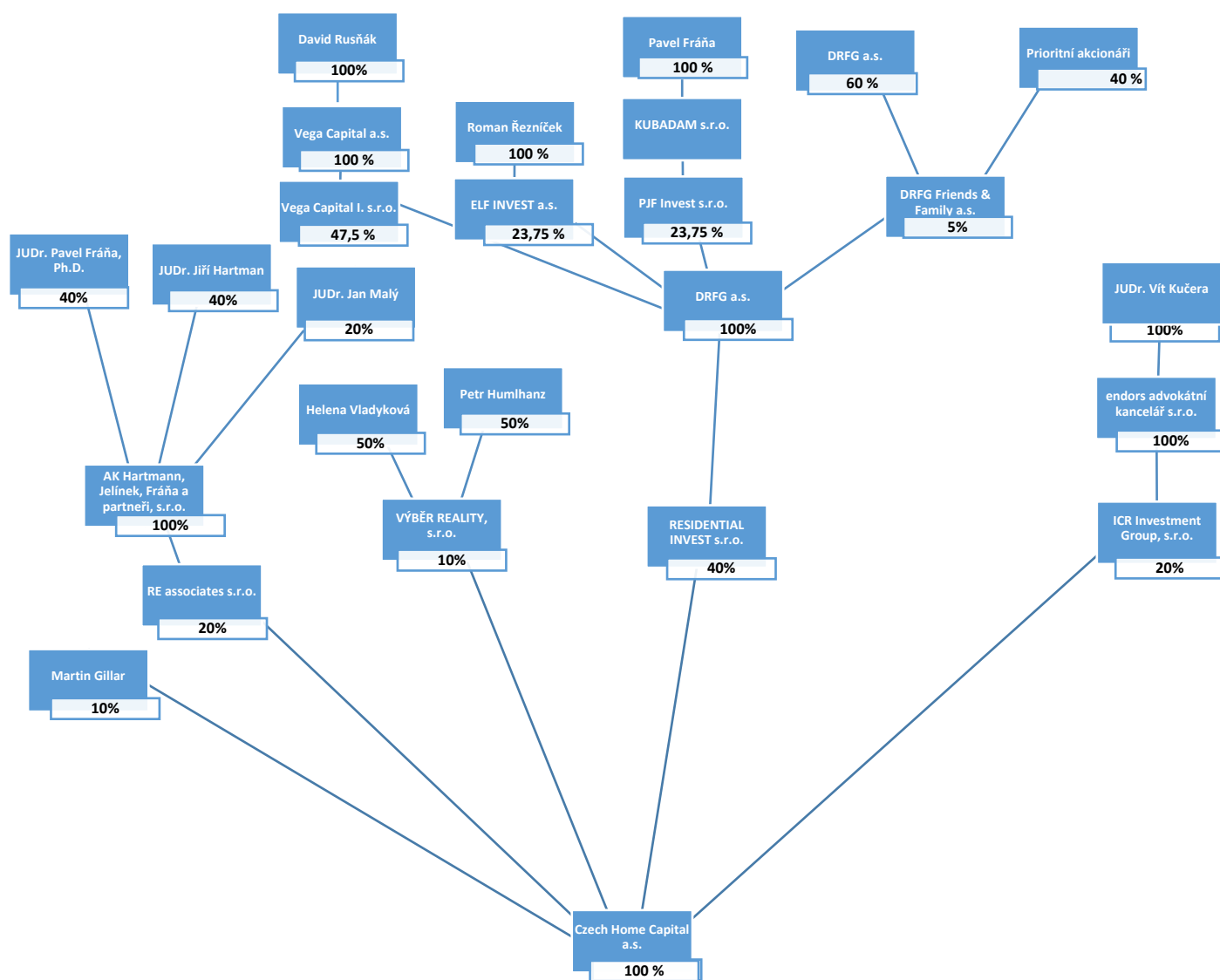
¹⁵ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

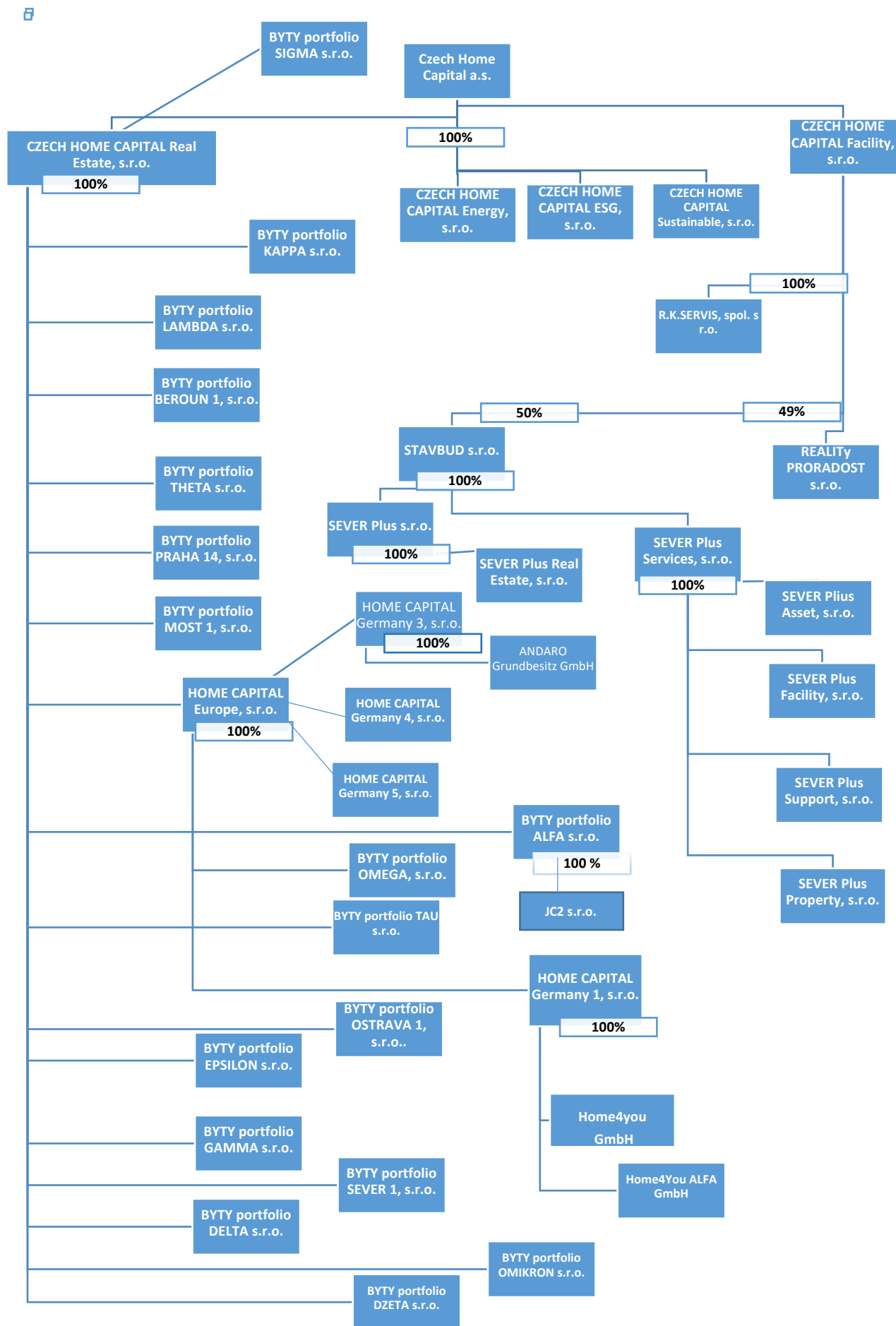
¹⁶ Společnost JC2 s.r.o. zanikne v důsledku fúze sloučením se společností BYTY portfolio ALFA s.r.o. jako nástupnickou společností, a to s rozhodným dnem takové fúze 1.7.2022.

dalších dvou stranách tohoto Základního prospektu, kterýžto graf je vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního, a interních informací o podobě Skupiny.

Pro vysvětlení Emitent uvádí, že procentní hodnoty účastí (velikosti podílu) jsou v předmětném grafickém znázornění uváděny vždy pouze u společností, které vlastní podíl v jiné společnosti. Taková uváděná procenta účasti (velikosti podílu) se přitom vztahují pouze na přímo vlastněné či spoluvlastněné společnosti (tj. na společnosti, ve kterých přímo vlastní daná společnost podíl) a nikoliv na jakékoliv další společnosti.

Emitent pro pořádek závěrem uvádí, že je zakladatelem nadačního fondu s názvem Nadační fond MŮJ DOMOV, IČO 106 72 354, jehož účelem je podpora a poskytnutí pomoci ať už finanční či hmotné rodinám i jedincům v tíživých životních situacích, hmotné nouzi či špatném zdravotním a/nebo sociálním stavu. Tento nadační fond však Emitent do Skupiny nezahrnuje.





6.8.2. Závislost Emitenta na subjektech Skupiny

Závislost Emitenta na subjektech ve Skupině vyplývá z holdingové struktury Skupiny a majetkového propojení společností ze Skupiny, jakož i z pozice samotného Emitenta v rámci Skupiny, neboť Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Emitent je předně závislý na rozhodnutích Akcionářů Emitenta. Podílům Akcionářů přitom u jednotlivých Akcionářů Emitenta odpovídá jejich podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z emise, popř. emisí Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k refinancování dluhů Dceřiných společností a poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, je Emitent ekonomicky závislý na hospodaření těchto společností. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Dceřiných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných Dceřiných společnostech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Dceřiných společnostech je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností ze Skupiny.

6.8.3. Klíčoví lidé

Klíčovými osobami Emitenta jsou:

- (i) Helena Vladyková, člen představenstva;
- (ii) Martin Gillar, člen představenstva;
- (iii) Petr Humlhanz, nar. 18.3.1969, pracovní adresou nám. Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 – technický ředitel;
- (iv) Jiří Klička – nar. 7.5.1991, pracovní adresou Čerčanská 2055/18a, Praha 4, finanční ředitel;
- (v) Daniel Bacík – nar. 25.9.1968, pracovní adresou Čerčanská 2055/18a, Praha 4, obchodní ředitel;
- (vi) Jan Kobylka – nar. 5.3.1978, pracovní adresou Čerčanská 2055/18a, Praha 4, Country manager.

6.9. Informace o trendech

6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (tj. ÚZ 2021 sestavené za období od 1.1.2021 do 31.12.2021) do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, a takové změny tedy neexistují.

Emitent dále prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu.

Emitentovi s výjimkou vydání emisí dluhopisů specifikovaných v čl. 6.6.1 pátém odstavci bodech (viii) až (xii) tohoto Základního prospektu (jejichž veřejná nabídka i úpis byly ukončeny před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu) konečně nejsou známy žádné další trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

6.9.2 Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení

Dle názoru Emitenta současné trendy na trhu rezidenčního bydlení v České republice ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny tak, že je na trhu relativní nedostatek na straně nabídky rezidenčních projektů k investování. To přináší důsledek v podobě vyšších akvizičních nákladů na projekty, dle názoru Emitenta i důsledek v podobě rostoucích cen rezidenčních nemovitostí. Zvyšující se

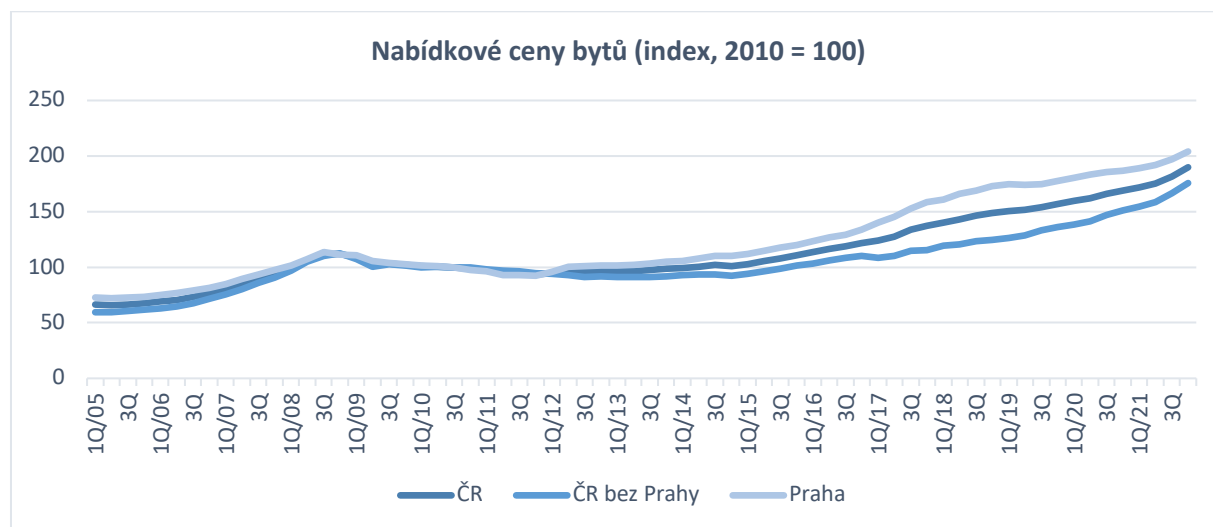
náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení. Proto se Emitent domnívá, že jeho investiční strategie spočívající v akvizici rezidenčních nemovitostí s jejich pronájmem je v souladu se současnými trendy vývoje na tomto trhu v České republice popsány níže.

6.9.2.1 Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice

Níže uvedená analýza českého trhu s nemovitostmi vychází z interní analýzy nemovitostního trhu Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak, přičemž ta využívá zejména následující informační zdroje: ČSÚ a ČNB prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics.

V současné době se ceny nemovitostí na realitním trhu v ČR pohybují na historických maximech. Za růstem cen nemovitostí, počítajíc v to byty, stojí zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou. Převis poptávky nad nabídkou je pak způsoben i zdoluhavým procesem povolování novostaveb. Za růstem cen nemovitostí stojí také expanzivní monetární politika ČNB, jenž spočívá v poklesu úrokových sazeb, a která donedávna umožňovala velmi dostupné hypoteční úvěry.

Jak je patrné z níže uvedeného grafu Indexu nabídkových cen, ceny nemovitostí v České republice již několik let nepřetržitě rostou. Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí ovšem již několik let po sobě zaznamenává hlavní město Praha. Zde rostou ceny rychleji, než je republikový průměr. Měnová politika České národní banky přispěla ke stlačení úrokových sazeb a rekordně nízké úrokové sazby na hypotečních úvěrech poptávku po nemovitostech ještě umocnily. Jelikož poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku, ceny nemovitostí rostou. S ohledem na současný růst inflace vyhledávají investoři alternativní investiční příležitosti pro zhodnocení jejich peněžních prostředků, vlivem čehož také přispívají k růstu cen rezidenčních nemovitostí.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu, Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 5.1.2022

Důsledkem výše uvedeného vývoje na podnikání Emitenta a Skupiny jsou sice vyšší akviziční náklady na projekty, avšak dle názoru Emitenta se současně snižuje pravděpodobnost poklesu ceny těchto aktiv. Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení, což představuje pro Emitenta a celou Skupinu, zaměřující se právě na rezidenční bydlení a jeho pronájem, dle názoru Emitenta pozitivní trend.

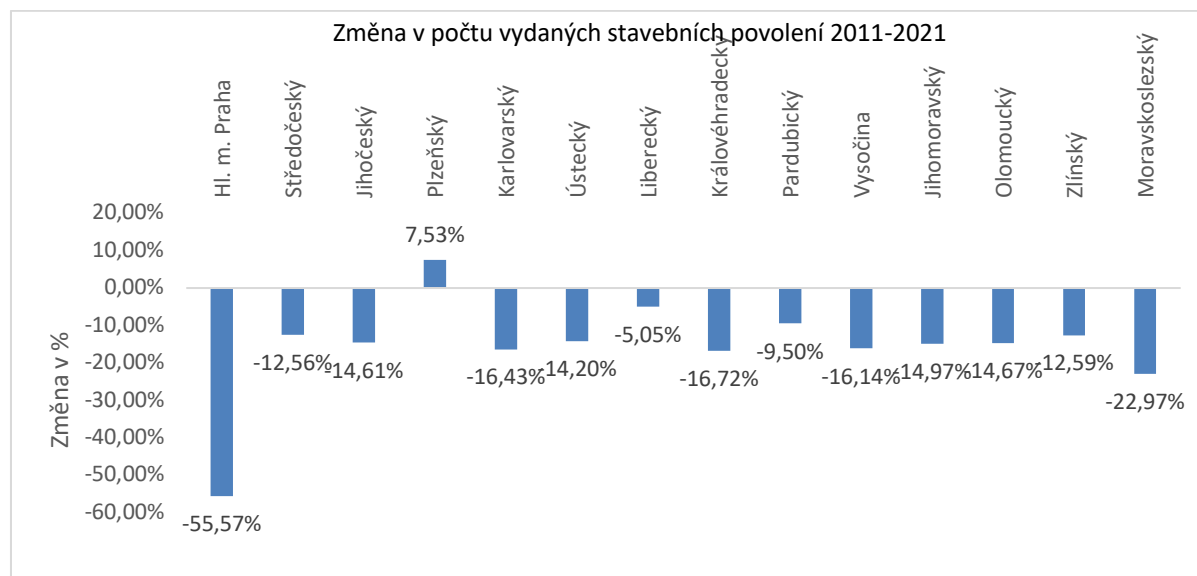
6.9.2.2 Trendy na realitním trhu

Česká republika se dlouhodobě potýká s poklesem bytové výstavby, jak je patrné z níže uvedeného grafu. Tento trend je patrný ve všech krajích České republiky, tak, jak potvrzují data z ČSÚ. Příčinou

dlouhodobého nárůstu cen rezidenčních nemovitostí je jejich relativně nízká nabídka, zdoluhavý proces udělování stavebních povolení, vysoké ceny stavebního materiálu.

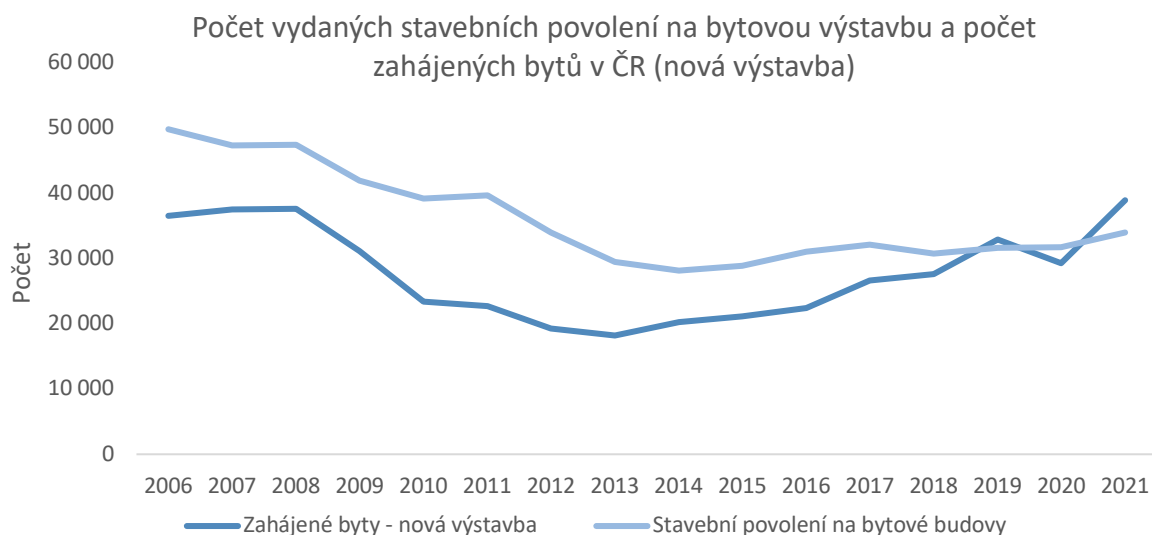
Momentálně se ekonomika ČR potýká s růstem úrokových sazeb, což může mít za následek nižší poptávku po hypotečních úvěrech. Nižší poptávka po úvěrech může vyvolat pokles cen rezidenčních nemovitostí, což by se mohlo negativně projevit ve valuaci nemovitostí v portfoliu Skupiny.

V případě, že by došlo ke snížení tržních cen nových bytů v České republice, mohlo by to na Emitenta mít negativní vliv, a to především z hlediska potenciálně nižší výnosnosti jeho rezidenčních projektů.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.1.2022

Závislost mezi počtem vydaných stavebních povolení a počtem zahájených bytů je patrná na grafu níže. Pokud klesá počet stavebních povolení, v závislosti na této skutečnosti klesá i počet ročně zahájených bytů.

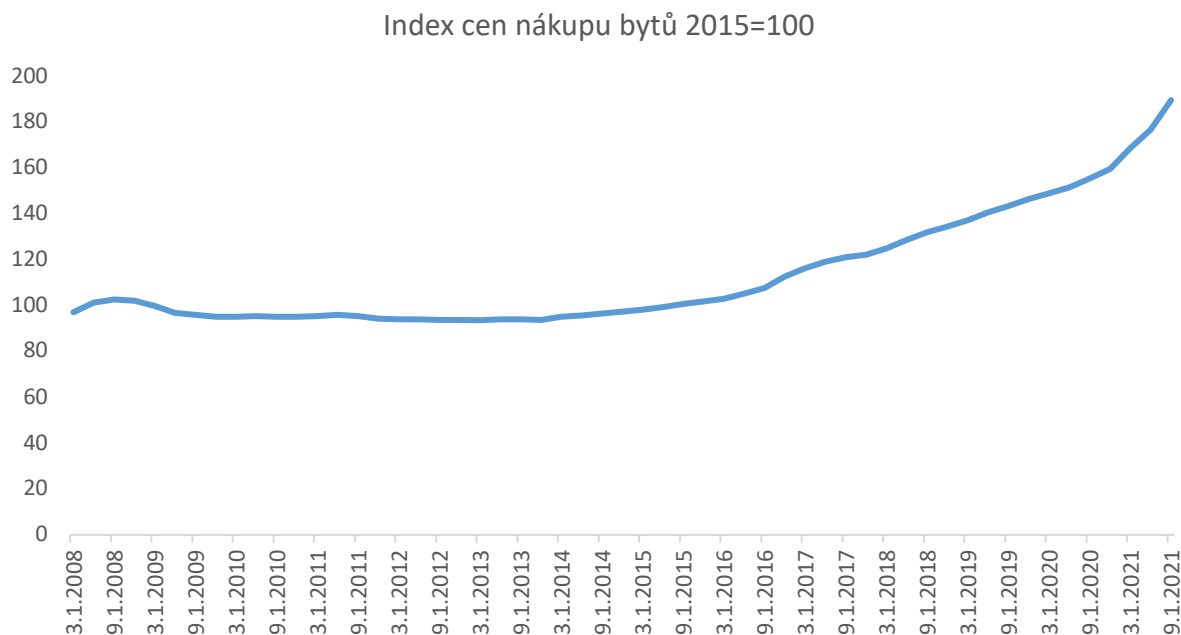


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 06.02.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 11.3.2022

Z důvodu nízké výstavby rezidenčního bydlení se na trhu realit vytvořil převis poptávky po rezidenčním bydlení nad nabídkou. Tento trend má za následek růst cen nemovitostí ve všech regionech České republiky. I přesto, že v posledních třech letech vidíme opětovný rostoucí trend v počtu vydaných stavebních povolení, propad v nabídce rezidenčního bydlení, který mezitím na realitním trhu vznikl, se bude vyrovnávat ještě několik dalších let, což bude mít za následek růst cen nemovitostí.

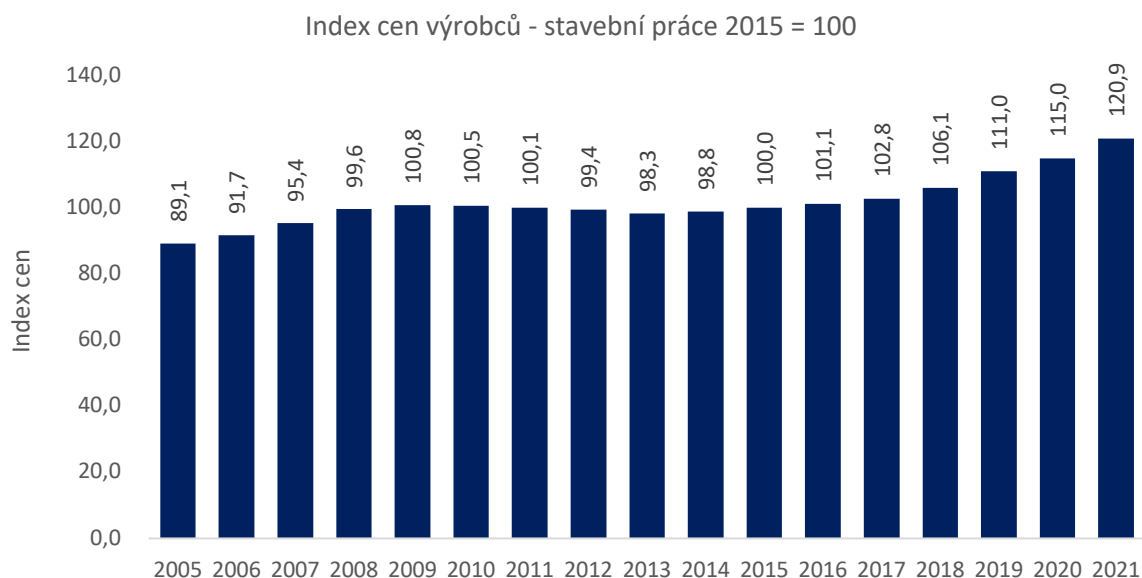
6.9.2.3 Trendy v cenách nemovitostí

Graf připojený níže zobrazuje data z ČNB. Jedná se o index cen nákupů bytů, kdy rok 2015 = 100.



Zdroj: ČNB, https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SE-STAVY?p_sestuid=51269&p_strid=ACBH&p_lang=CS

Růst cen nemovitostí není způsobený jenom přetlakem poptávky po nemovitostech nad nabídkou, nýbrž i růstem cen stavebních prací. Graf níže zobrazuje data z ČSÚ – index cen výrobců v rámci stavebních prací, přičemž rok 2015 je brán jako báze (2015=100).



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr#csp, Tab. 1.1 Agregované indexy cen výrobců, 15.3.2022

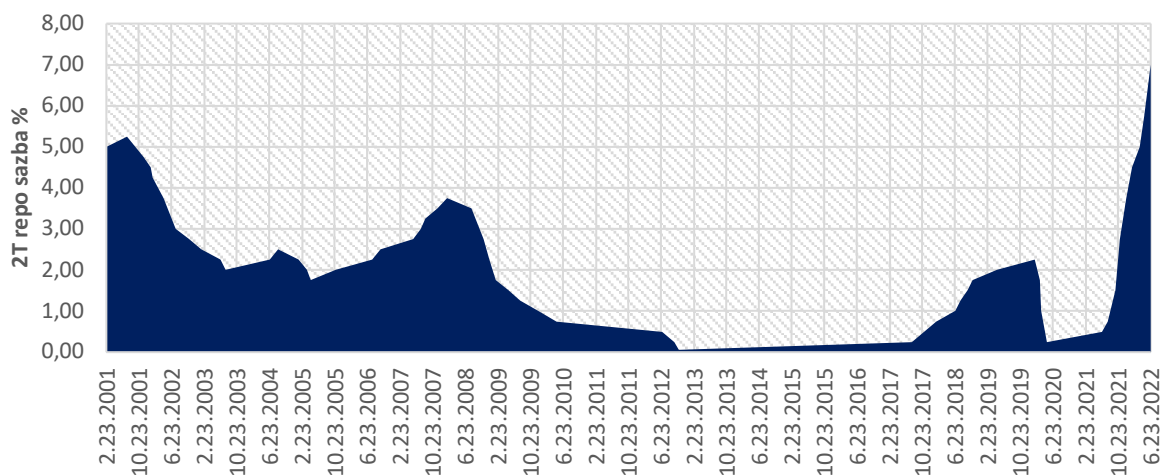
Důsledkem výše uvedeného vývoje na podnikání Emitenta a Skupiny jsou sice vyšší akviziční náklady na projekty, avšak dle názoru Emitenta se současně snižuje pravděpodobnost poklesu ceny těchto aktiv. Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení, což představuje pro Emitenta a celou Skupinu, zaměřující se právě na rezidenční bydlení a jeho pronájem, dle názoru Emitenta pozitivní trend.

6.9.2.4 Vývoj úrokových sazeb

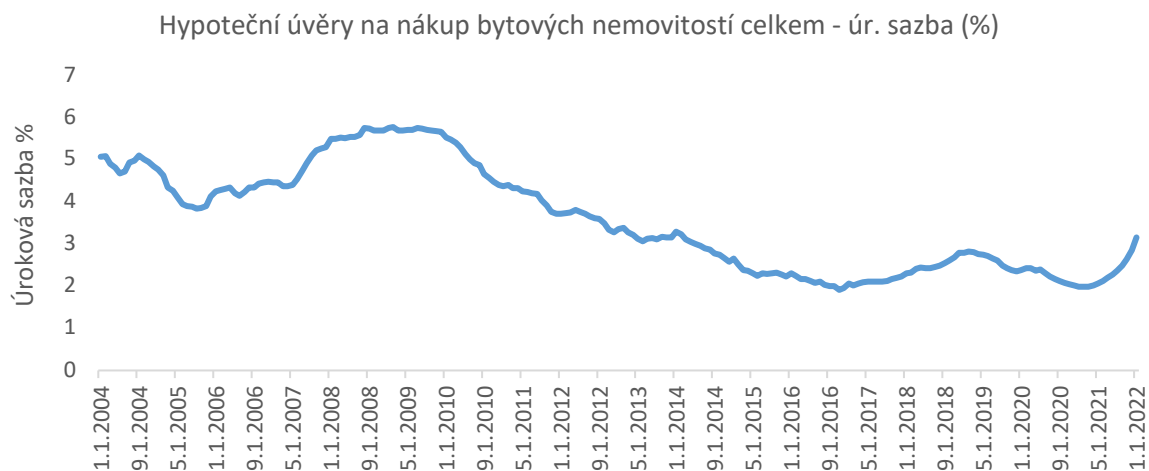
Několik posledních let bylo ve znamení nízkých úrokových sazeb nejen na hypotečních úvěrech. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto bylo posledních pár let ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2008 byla průměrná sazba na hypotečním úvěru na úrovni okolo 5 %, v roce 2016 a 2017 se dalo se sazbami dostat pod hranici 2 %. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet v polovině roku 2017, kdy se ČNB poprvé rozhodla zvýšit 2T repo sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. Nicméně příchod koronavirové pandemie na počátku roku 2020 trend růstu úrokových sazeb opět otočil. V reakci na pandemii snížila Česká národní banka 2T repo sazbu až na hodnotu 0,25 %, a to v květnu 2020. Zlom nastal až v polovině roku 2021, kdy ČNB začala zvyšovat úrokové sazby, a to především z důvodu rychle rostoucí inflace v ČR. Po opakovaném zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB se 2T repo sazba v prosinci 2021 vyšplhala na hodnotu 3,75 %, v únoru 2022 pak na 4,5 %, dne 1.4.2022 na 5 %, dne 6.5.2022 na hodnotu 5,75 % a konečně ode dne 23.6.2022 na aktuální hodnotu 7,0 %.

Růst úrokových sazeb se může do podnikání Emitenta projevit pozitivně tím, že sníží dostupnost vlastního bydlení a bude tedy větší zájem o nájemní bydlení. Růst 2T repo sazby se promítá i do růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech, přičemž rostoucí úrokové sazby na hypotečních úvěrech zvyšují náklady financování vlastního bydlení ze strany koncových zákazníků. Emitent nicméně plánuje podnikat zejména na trhu rezidenčních pronájmů. Růst úrokových sazeb, jež se promítá do růstu nákladů na pořízení vlastního bydlení, má mimo jiné i za následek přesun poptávky z koupě rezidenčního bydlení k poptávce po pronájmu rezidenčního bydlení. Růst úrokových sazeb rovněž může vyvíjet tlak na snížení hodnoty nemovitostí, pokud jsou oceňovány výnosovou metodou. Na druhé straně vyšší úrokové sazby ovlivňují náklady na financování nemovitostí, což může mít krátkodobý vliv na cash flow Emitenta.

Vývoj 2T REPO sazby



Zdroj: ČNB, <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>



Zdroj: ČNB, https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=58851&p_strid=AAA-BAD&p_lang=CS

I přesto, že v posledních letech dochází k pozitivnímu obratu v růstu počtu vydaných stavebních povolení a k rostoucímu počtu zahájených bytů, nelze předpokládat, že by se v blízké budoucnosti trend převisu poptávky po nemovitostech nad nabídkou otočil. Propad v nabídce nemovitostí, který se na trhu v průběhu posledních deseti let vytvořil, se bude srovnávat ještě mnoho let. Jelikož tak dle předpokladů bude i nadále poptávka po nemovitostech převyšovat nabídku, nelze do budoucna očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí

6.9.2.5 Cenový průzkum realit na sekundárním trhu

Emitent má v portfoliu projekty na trhu realit, a to zejména v oblasti bytů na sekundárním trhu, ať už v rámci pronájmu nebo prodeje. Společnost Comsense analytics provedla k 28.2.2022 cenový průzkum v krajských městech v České republice. V každém krajském městě bylo provedeno šetření a cenový průzkum bytů na sekundárním trhu, a to jak v panelových domech, tak v novostavbách. Cenový průzkum byl vytvořený na základě průzkumu bytů, které se nabízejí na sekundárním trhu, ať už k prodeji nebo k pronájmu. Společnost Comsense analytics provedla cenový průzkum bytů na sekundárním trhu prostřednictvím realitního serveru Sreality.

Společnost Comsense analytics následně provedla statistické šetření ze sesbíraných dat.

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v panelových domech v cenách za 1 m² pronajaté plochy:

Krajské město	Leden 2022	Prosinec 2021	MoM%	Leden 2021	YoY%
Brno	259 Kč	271 Kč	-4,34 %	235 Kč	10,37 %
České Budějovice	216 Kč	198 Kč	9,17 %	204 Kč	6,05 %
Hradec Králové	239 Kč	241 Kč	-0,47 %	219 Kč	9,06 %
Jihlava	183 Kč	198 Kč	-7,30 %	183 Kč	0,09 %
Karlovy Vary	189 Kč	179 Kč	5,65 %	191 Kč	-0,68 %
Liberec	205 Kč	218 Kč	-6,00 %	196 Kč	4,46 %
Olomouc	213 Kč	198 Kč	7,60 %	221 Kč	-3,65 %
Ostrava	195 Kč	190 Kč	3,05 %	193 Kč	1,32 %
Pardubice	229 Kč	213 Kč	7,43 %	219 Kč	4,25 %
Plzeň	214 Kč	209 Kč	2,38 %	214 Kč	-0,29 %
Praha	267 Kč	276 Kč	-3,04 %	270 Kč	-1,16 %
Ústí nad Labem	179 Kč	179 Kč	-0,03 %	197 Kč	-9,24 %
Zlín	237 Kč	237 Kč	0,10 %	215 Kč	10,16 %
Celkový součet	238 Kč	250 Kč	-4,68 %	242 Kč	-1,69 %

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v panelových domech v cenách za 1 m2 prodané plochy:

Krajské město	Leden 2022	Prosinec 2021	MoM%	Leden 2021	YoY%
Brno	99 893 Kč	100 349 Kč	-0,45 %	71 926 Kč	38,88 %
České Budějovice	68 020 Kč	65 008 Kč	4,63 %	45 879 Kč	48,26 %
Hradec Králové	83 918 Kč	80 121 Kč	4,74 %	56 342 Kč	48,94 %
Jihlava	63 024 Kč	56 900 Kč	10,76 %	41 301 Kč	52,60 %
Karlovy Vary	44 428 Kč	46 338 Kč	-4,12 %	32 738 Kč	35,71 %
Liberec	68 756 Kč	69 585 Kč	-1,19 %	45 272 Kč	51,87 %
Olomouc	66 911 Kč	70 992 Kč	-5,75 %	52 001 Kč	28,67 %
Ostrava	49 940 Kč	50 652 Kč	-1,40 %	35 527 Kč	40,57 %
Pardubice	73 040 Kč	72 680 Kč	0,50 %	47 288 Kč	54,46 %
Plzeň	67 269 Kč	64 759 Kč	3,88 %	54 005 Kč	24,56 %
Praha	108 842 Kč	104 811 Kč	3,85 %	87 589 Kč	24,26 %
Ústí nad Labem	43 179 Kč	43 511 Kč	-0,76 %	27 644 Kč	56,19 %
Zlín	68 702 Kč	62 632 Kč	9,69 %	45 196 Kč	52,01 %
Celkový součet	87 391 Kč	81 806 Kč	6,83 %	63 374 Kč	37,90 %

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v novostavbách/developerských projektech v cenách za 1 m2 pronajaté plochy:

Krajské město	Leden 2022	Prosinec 2021	MoM%	Leden 2021	YoY%
Brno	214 Kč	311 Kč	-31,31 %	261 Kč	-18,07 %
České Budějovice	233 Kč	249 Kč	-6,50 %	223 Kč	4,41 %
Hradec Králové	256 Kč	250 Kč	2,29 %	214 Kč	19,37 %
Jihlava	228 Kč	221 Kč	2,99 %	226 Kč	1,07 %
Karlovy Vary	197 Kč	200 Kč	-1,56 %	212 Kč	-6,93 %
Liberec	248 Kč	245 Kč	1,16 %	240 Kč	3,33 %
Olomouc	237 Kč	234 Kč	1,13 %	225 Kč	5,36 %
Ostrava	238 Kč	246 Kč	-3,30 %	217 Kč	9,60 %
Pardubice	274 Kč	279 Kč	-1,84 %	242 Kč	13,15 %
Plzeň	235 Kč	237 Kč	-0,84 %	230 Kč	2,50 %
Praha	353 Kč	342 Kč	3,20 %	317 Kč	11,35 %
Zlín	272 Kč	273 Kč	-0,39 %	262 Kč	3,75 %
Celkový součet	308 Kč	318 Kč	-3,22 %	288 Kč	6,97 %

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v novostavbách/developerských projektech v cenách za 1 m2 prodané plochy:

Krajské město	Leden 2022	Prosinec 2021	MoM%	Leden 2021	YoY%
Brno	113 483 Kč	111 331 Kč	1,93 %	94 388 Kč	20,23 %
České Budějovice	94 277 Kč	96 101 Kč	-1,90 %	77 282 Kč	21,99 %
Karlovy Vary	55 542 Kč	57 845 Kč	-3,98 %	49 904 Kč	11,30 %
Liberec	77 975 Kč	76 754 Kč	1,59 %	75 948 Kč	2,67 %
Olomouc	63 716 Kč	63 716 Kč	0,00 %	66 503 Kč	-4,19 %
Ostrava	70 160 Kč	70 244 Kč	-0,12 %	47 419 Kč	47,96 %
Pardubice	88 451 Kč	88 451 Kč	0,00 %	56 637 Kč	56,17 %
Plzeň	74 298 Kč	62 844 Kč	18,23 %	67 885 Kč	9,45 %
Praha	149 287 Kč	141 876 Kč	5,22 %	118 082 Kč	26,43 %
Zlín	98 439 Kč	96 878 Kč	1,61 %	73 769 Kč	33,44 %
Celkový součet	131 260 Kč	124 903 Kč	5,09 %	108 853 Kč	20,58 %

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v novostavbách/developerských projektech v Praze za 1 m2 prodané plochy:

Městský obvod	Průměr	Medián	Kvartil 25%	Kvartil 75%
Praha 1	230 489 Kč	230 489 Kč	230 489 Kč	230 489 Kč
Praha 2	204 250 Kč	203 580 Kč	176 920 Kč	240 924 Kč
Praha 3	161 513 Kč	162 657 Kč	153 024 Kč	175 335 Kč
Praha 4	143 885 Kč	141 979 Kč	134 330 Kč	155 245 Kč
Praha 5	143 795 Kč	144 621 Kč	132 930 Kč	154 068 Kč
Praha 6	152 083 Kč	157 133 Kč	140 001 Kč	172 571 Kč
Praha 7	215 301 Kč	195 156 Kč	160 000 Kč	224 008 Kč
Praha 8	131 143 Kč	134 765 Kč	125 408 Kč	140 203 Kč
Praha 9	143 943 Kč	145 090 Kč	135 332 Kč	153 736 Kč
Praha 10	144 417 Kč	147 897 Kč	134 550 Kč	160 307 Kč
Celkový součet	153 782 Kč	147 748 Kč	135 536 Kč	162 058 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v novostavbách/developerských projektech v Praze za 1 m2 pronajímané plochy:

Krajské město	Leden 2022	Prosinec 2021	MoM%	Leden 2021	YoY%
Praha 1	478 Kč	379 Kč	26,10 %	387 Kč	23,50 %
Praha 2	430 Kč	417 Kč	3,26 %	369 Kč	16,59 %
Praha 3	387 Kč	343 Kč	13,03 %	316 Kč	22,72 %
Praha 4	344 Kč	321 Kč	7,34 %	322 Kč	6,82 %
Praha 5	374 Kč	361 Kč	3,74 %	286 Kč	30,74 %
Praha 6	344 Kč	369 Kč	-6,63 %	350 Kč	-1,62 %
Praha 7	374 Kč	368 Kč	1,74 %	323 Kč	15,67 %
Praha 8	346 Kč	347 Kč	-0,51 %	321 Kč	7,84 %
Praha 9	308 Kč	295 Kč	4,33 %	282 Kč	9,25 %
Praha 10	301 Kč	302 Kč	-0,16 %	280 Kč	7,43 %
Celkový součet	353 Kč	342 Kč	3,20 %	317 Kč	11,35 %

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

6.9.2.6 Válečný konflikt na Ukrajině

V současné době probíhá válečný konflikt na území státu Ukrajina, jehož svrchovanost byla narušena Ruskou federací. Tento konflikt si vyžádal vysoké materiální škody na území ukrajinského státu a tisíce obětí na obou stranách, a to včetně civilistů na ukrajinské straně. Přímé důsledky konfliktu pro českou ekonomiku jsou v tuto chvíli spojené zejména s následujícími průvodními jevy:

- (i) nárůst cen pohonných hmot;
- (ii) nárůst cen zemního plynu;
- (iii) nárůst cen elektrické energie;
- (iv) nárůst cen komodit obecně, které se dovážely do České republiky z Ruské federace a Ukrajiny;
- (v) nejistota dovozu komodit z Ruské federace z důvodu politického rozhodnutí;
- (vi) omezené možnosti exportu některého zboží do Ruské federace z důvodu uvalených mezinárodních sankcí;
- (vii) nižší bonita obyvatel Ruské federace z důvodu poklesu hodnoty Rublu;
- (viii) ztížená logistika na území Ukrajiny z důvodu probíhajícího konfliktu.

Emitent podniká v oblasti realit zejména rezidenčního charakteru. Jako takový, stejně jako Skupina, nemá přímé obchodní vazby v Ruské federaci ani na Ukrajině. Činnost Emitenta a Skupiny tak válečný konflikt na Ukrajině ovlivňuje pouze nepřímo. Lze očekávat, že Emitenta nejvíce ovlivní makroekonomická situace v České republice, která ovšem válečným konfliktem na Ukrajině ovlivněná zcela jistě je. Podle názoru Emitenta je nejpravděpodobnější, že válka na Ukrajině s sebou přinese tlak na to, aby HDP české ekonomiky rostlo pomaleji, či dokonce klesalo v nadcházejících letech a zároveň tato válka zvyšuje podle názoru Emitenta pravděpodobnost setrvání vysoké hladiny úrokových sazeb v české ekonomice. Zároveň však válka na Ukrajině s sebou přináší rovněž efekt obrovské migrační vlny do České republiky z řad ukrajinského obyvatelstva, u kterého se dá očekávat, že bude chtít setrvat na území České republiky dlouhodobě nebo i trvale. To přináší další tlak na straně poptávky po bydlení v České republice, zejména poptávky po nájemním bydlení. Pro Emitenta je v současné době obtížné vyhodnotit, jaké všechny možné důsledky válka na Ukrajině pro jeho podnikání může mít. Tato míra nejistoty je tak spojená s nezanedbatelným rizikem, kterého by si investoři do dluhopisů Emitenta měli být vědomi.

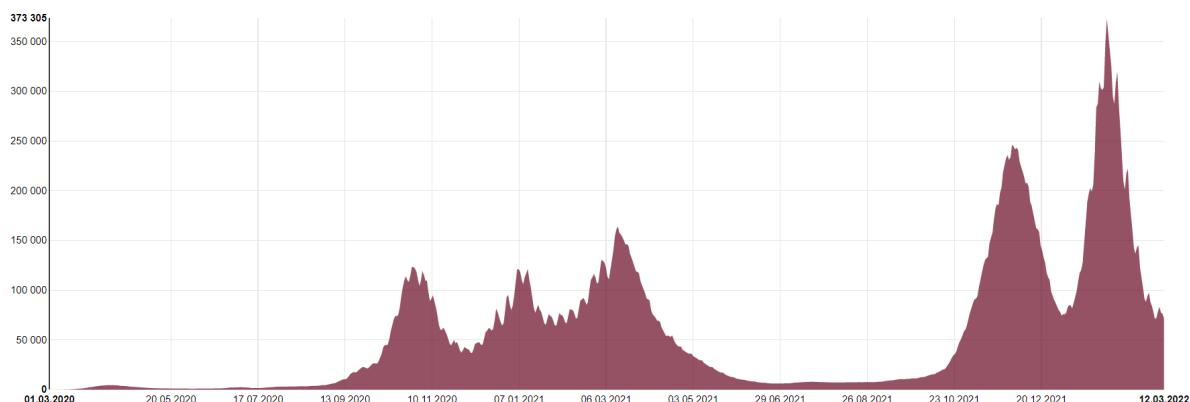
6.9.2.7 Trendy související s předpokládaným vývojem v souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

Vir SARS-CoV-2 (COVID-19) je pandemickým problémem na globální úrovni již od začátku roku 2020. V průběhu celého roku 2021 docházelo na území ČR k významnému rozšíření očkování proti této nemoci. A to zejména pomocí vakcín od společností Pfizer/BioNtech a Moderna.

K 19.3.2022 onemocnění COVID-19 je spojeno s následujícími statistikami na území České republiky dle Ústavu zdravotnických informací a statistiky ČR:

- (i) celkový počet případů COVID-19 dosáhl 3,73 milionu;
- (ii) v souvislosti s COVID-19 je zaznamenáno 39 352 úmrtí;
- (iii) 17,462 milionu vykázaných očkovaní proti COVID-19;
- (iv) 6,85 milionu osob s dvěma dávkami očkovaní proti COVID-19;
- (v) 4,07 milionu osob s třetí posilovací dávkou očkovaní proti COVID-19;
- (vi) 82,9 % vykázaných očkovaní připadá na vakcínu Comirnaty (Pfizer/BioNTech).

Denní přehled celkového počtu osob s aktuálně probíhajícím onemocněním COVID-19 (aktivní případy)



Zdroj: onemocneni-aktualne.mzcr.cz/covid-19

Výše uvedený graf znázorňuje vývoj počtu pozitivně testovaných osob na Covid-19. Mezi nemocnými posledních měsíců jsou především osoby, které byly zasaženy variantami viru Delta a Omikron.

Emitent nedokáže ze zdravotního hlediska vyhodnotit možný vývoj pandemické situace v ČR. Avšak současná opatření proti šíření viru COVID-19 nemají zásadní dopad na jeho podnikání v takové míře,

aby mu působily zásadní finanční ztráty. V posledních měsících navíc došlo k uvolnění řady proticovidových opatření. Vzhledem k charakteru podnikání Emitenta a s ním propojených společností, kterým poskytuje kapitál, není Emitent závislý na aktivitách, které jsou předmětem restrikcí ze strany státu.

Je nepochybné, že šíření viru COVID-19 má vliv na celou řadu ekonomických aspektů na globální úrovni, jako je cena dopravy, vývoj cen komodit, poptávka po využívání administrativních ploch apod. Emitent je toho názoru, že lze jen obtížně však dávat do přímé souvislosti makroekonomický vývoj v ČR i zahraničí s počtem nakažených osob virem COVID-19 nebo jiným zdravotním ukazatelem o šíření tohoto viru. Vir COVID-19 a opatření proti jeho šíření nepochybně ovlivňují vývoj makroekonomických ukazatelů, které mají vliv na podnikání Emitenta, avšak Emitent není odborníkem na posuzování těchto vlivů.

6.9.2.8 Inflační trendy

Růst inflace v posledních měsících v České republice je z významné části způsoben nárůstem cen na bydlení, zvýšenými náklady na energie a ostatní média. K výraznému nárůstu cen energií přispěl i pád společnosti Bohemia Energy, která měla přibližně jeden milion zákazníků, kteří byli v nedávné době nuceni uzavřít nové kontrakty za podstatně horších podmínek, protože současné ceny zejména elektrické energie a plynu velice výrazně vzrostly. Zároveň se významným způsobem na inflaci podílí růst cen komodit obecně, zejména je to vidět na agregátním růstu Bloomberg Commodity index v posledním roce. Nejvíce ovlivňují cenovou hladinu v ČR komodity, které jsou výrobky z ropy, zejména pak pohonné hmoty jejichž cena výrazně vzrostla již před válkou na Ukrajině a v současné době tyto ceny eskalují. Epidemie COVID-19 a následné vládní intervence mají také značný vliv na vysoké míře inflace. Zavřené přístavy zejména v Asii a vysoké ceny ropy zvýšily náklady na přepravu. Omezení provozu v továrnách zase způsobilo nedostatek zboží a tím jeho vyšší cenu. V neposlední řadě množství peněz, které vlády napumpovaly na podporu ekonomik v průběhu epidemie je taktéž faktor, který zvyšuje inflaci.

Inflace dosáhla v měsíci květnu 2022 hodnoty 16 % meziročně. Emitent očekává, že hladina inflace bude vyšší po dobu několika měsíců a následně se začne projevovat významně efekt růstu úrokové sazby 2T repo a inflace začne významně klesat. Nicméně Emitent ve svých očekáváních počítá pro následující pětileté období s inflací vyšší, než je dlouhodobý průměr v České republice. Emitenta více ovlivňuje přímo cena stavebních prací, která prudce rostla již v letech 2020 a 2021, jak lze vidět na statistice cen z Cenové soustavy dostupné na – <http://www.cenovasoustava.cz/default.asp?Bid=10&ID=10>.

Emitent není schopen odhadnout jaký další vývoj bude mít cenová hladina v České republice.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídicí a dozorní orgány

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

6.11.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví Emitent nebo zákon nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Představenstvo má dva (2) členy. Délka funkčního období člena představenstva je pět (5) let, může však skončit dříve, zejména smrtí člena představenstva, jeho odvoláním nebo vzdáním se funkce, přičemž opětovná volba člena představenstva je možná. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou členy představenstva:

Jméno: **Helena Vladyková**

Datum narození: 5.12.1975

Adresa: Na Sedlišť 759/10, Hostivař, 102 00 Praha 10

Pracovní adresa: náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Jméno: **Mgr. Martin Gillar, MBA**

Datum narození: 18.5.1978

Adresa: U záběhlického zámku 3300/13a, Záběhlice, 106 00 Praha 10

Pracovní adresa: náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Společnosti, potažmo jiné subjekty, v nichž je (kromě Emitenta) Helena Vladyková členem správních, řídících nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Helena Vladyková majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
HV CAPITAL, s.r.o.	243 00 187	jednatel a jediný společník
APRO INVESTMENT, s.r.o.	016 51 315	jednatel a jediný společník
CODE GROUP s.r.o.	289 44 933	jednatel a jediný společník
FORTE GROUP s.r.o.	289 47 070	jednatel
VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377	jednatel a společník
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	jednatel
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	jednatel
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	jednatel
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	jednatel
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	jednatel
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	jednatel
MATTONE INVEST, s.r.o.	108 01 481	jednatel a jediný společník
Nadační fond MŮJ DOMOV	106 72 354	člen správní rady
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	117 58 562	jednatel
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	117 58 864	jednatel

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

rejstříků, zejména rejstříku obchodního.

Společnosti, potažmo jiné subjekty, v nichž je (kromě Emitenta) Martin Gillar členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Martin Gillar majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Legalcom s.r.o.	289 69 511	jednatel
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	jednatel
Legalsoft s.r.o.	289 41 560	jednatel
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	jednatel
GFG Sport s.r.o.	090 768 41	jednatel a společník
Asociace nájemního bydlení z.s.	091 27 216	člen prezidia a viceprezident
Nadační fond MŮJ DOMOV	106 72 354	člen správní rady
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	117 58 562	jednatel
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	117 58 864	jednatel
Donova Projekt XIV s.r.o.	119 96 528	jednatel a společník

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního.

Helena Vladysková a Martin Gillar působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděli k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

6.11.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Emitenta a na uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Do působnosti dozorčí rady náleží záležitosti svěřené jí zákonem.

Dozorčí rada má jednoho (1) člena, kterého volí a odvolává valná hromada Emitenta. Členem dozorčí rady nesmí být člen představenstva ani prokurista Emitenta. Délka funkčního období člena dozorčí rady je pět (5) let, může však skončit dříve, zejména smrtí člena dozorčí rady, jeho odvoláním nebo vzdáním se funkce. Opětná volba člena dozorčí rady je možná.

Jediným členem dozorčí rady Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Jméno: **David Rusňák**

Datum narození: 8.9.1978

Adresa: Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno

Pracovní adresa: Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) David Rusňák členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má David Rusňák majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 924	jediný společník
DRFG a.s.	282 64 720	předseda představenstva
UNIFER o.p.s.	024 46 987	předseda správní rady a zakladatel
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	jediný akcionář
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen představenstva
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	člen správní rady
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	člen správní rady
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	člen správní rady
Vega Capital a.s.	074 44 648	člen správní rady a jediný akcionář
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	člen správní rady
Nadace DRFG	050 12 571	místopředseda správní rady
iDeal Wines s.r.o.	055 96 611	společník
Kostelany 157 s.r.o.	043 49 288	jednatel a jediný společník
DRFG Telco 5G a.s.	071 02 470	místopředseda představenstva
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	jednatel a jediný společník
Vega Art s.r.o.	038 87 057	jednatel
DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	jednatel
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	jednatel
DRFG Assets a.s.	118 96 272	předseda dozorčí rady
DRFG ProjectBond Investment I. s.r.o.	119 68 478	jednatel

Vega Shot s.r.o.	140 04 186	jednatel
DRFG Bond Investment 2022 s.r.o.	143 41 859	jednatel

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na základě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního

David Rusňák je zakladatelem investiční skupiny DRFG, působící v různých rolích v řadě subjektů ze skupiny DRFG, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl pan David Rusňák k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

6.11.3 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 orgánů společností uvedených v čl. 6.11.1 a 6.11.2 může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností, potažmo subjektů a sledují i zájmy těchto společností, potažmo subjektů či zájmy jimi případně ovládaných osob.

6.12 Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta

6.12.1 Výbor pro audit

Emitent není subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a není proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

6.12.2 Pravidla správy a řízení společnosti

Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Emitent nedodržuje žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy, vyžaduje-li se jejich auditování.

6.13 Hlavní akcionáři

6.13.1 Hlavní akcionáři

Akcionáři Emitenta jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Akcionáři Emitenta, a to v rozsahu účasti dle Podílu Akcionářů. Akcionáři Emitenta kontrolují prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontrolují měsíční hospodářské výsledky, stanovují a kontrolují úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontrolují a schvalují investice. Podílům Akcionářů u jednotlivých Akcionářů Emitenta odpovídá jejich podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany akcionářů.

6.13.2 Změna kontroly nad Emitentem

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v jejichž důsledku by došlo ke změně kontroly nad Emitentem. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, tak nejsou Emitentovi známa.

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

6.14.1 Finanční údaje

Emitent sestavil za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 ÚZ 2020 a za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 ÚZ 2021, uvedené na konci tohoto Základního prospektu. ÚZ 2020 i ÚZ 2021 byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

Emitent na tomto místě pro pořádek dodává, že u vybraných finančních údajů Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, blíže specifikovaných v přehledových tabulkách obsažených v čl. 6.4 tohoto Základního prospektu výše uvedením poznámky pod čarou, došlo v důsledku tamtéž popsané reklasifikace některých položek k technické korekci v hodnotě uváděného finančního údaje, která je v příslušném sloupci uvedena na základě údajů čerpaných z ÚZ 2021, oproti číselnému údaji uváděnému v ÚZ 2020.

6.14.2 Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z ÚZ 2020 sestavené za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a ÚZ 2021 sestavené za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, uvedených na konci tohoto Základního prospektu.

6.14.3 Stáří posledních finančních údajů

Emitent do data vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavil (mimo jiné) ÚZ 2020 za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a ÚZ za období od 1.1.2021 do 31.12.2021. Účetní období Emitenta je shodné s kalendářním rokem. Data v Základním prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z ÚZ 2021 sestavené za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

6.14.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil mezitímní, čtvrtletní ani pololetní finanční údaje.

6.14.5 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že za období posledních dvanáct (12) měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

6.14.6 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované ÚZ 2021 sestavené za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a jeho Skupiny, vyjma významných změn finanční nebo obchodní situace Emitenta spočívajících ve vydání emisí dluhopisů specifikovaných v čl. 6.6.1 pátém odstavci bodech (viii) až (xii) tohoto Základního prospektu (jejichž veřejná nabídka i úpis byly ukončeny před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu).

Pro doplnění Emitent uvádí, že Emitent ani Dceřiné společnosti k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyplácejí podíly na zisku a kumulují výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu individuálních společností ze Skupiny.

6.15 Doplnující údaje

6.15.1 Základní kapitál

Základní kapitál činí 2.000.000 Kč.

Základní kapitál je v plné výši splacen.

Počet akcií, které tvoří základní kapitál: 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000 Kč.

Druh akcií, které tvoří základní kapitál: kmenové akcie, na jméno, v listinné podobě.

Údaje o základních znacích akcií, které tvoří základní kapitál: Základní kapitál je rozdělen na 100 kusů kmenových akcií, na jméno, v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 20.000 Kč. Akcie představují účast akcionářů v Emitentovi a práva a povinnosti z účasti plynoucí. S vlastnictvím akcií Emitenta je spojeno právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na ní. S právě jednou akcií o jmenovité hodnotě 20.000 Kč je spojen právě jeden (1) hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je jedno sto (100). Akcie jsou převoditelné pouze s předchozím souhlasem valné hromady Emitenta. Akcie Emitenta mohou být vydány jako hromadné. V takovém případě má akcionář právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny.

Emitent uvádí, že jednotlivé akcie Emitenta byly ke dni 24.2.2020 vydány jako hromadné listinné kmenové akcie na jméno, a to v počtu 10 kusů takových hromadných akcií o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč.

6.15.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost přijetím jeho stanov dne 27.8.2019 ve formě notářského zápisu sepsaného JUDr. Martinou Herzánovou, notářkou v Praze, pod sp. zn. NZ 304/2019, N 287/2019. Emitent byl založen na dobu neurčitou a je právnickou osobou založenou za účelem podnikání.

Popis cílů a účelů Emitenta je ve stanovách Emitenta uveden pouze v rámci jejich čl. I odst. 2 nazvaného „Předmět podnikání a předmět činnosti společnosti“ s následujícím obsahem: „Předmětem podnikání a předmětem činnosti společnosti je: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.“

Stanovy Emitenta jsou uloženy ve sbírce listin Emitenta, vedené u Městského soudu v Praze jako příslušného rejstříkového soudu Emitenta. Emitent je v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze konkrétně veden pod sp. zn. B 24697. Stanovy Emitenta jsou dostupné v elektronické verzi Sbírky listin v elektronické podobě pod č. B24697/SL1/MSPH.

6.16 Významné smlouvy

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma:

- (i) smluv o zápůjčce, na základě kterých byly Emitentovi poskytnuty Dosavadní zápůjčky přijaté Emitentem;
- (ii) smluv o zápůjčce, na základě kterých Emitent poskytl Dceřiným společnostem Dosavadní zápůjčky poskytnuté Emitentem.

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

6.17.1 Prohlášení nebo práva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k ÚZ 2020 a ÚZ 2021.

Zprávy Auditora k ÚZ 2020 a ÚZ 2021 byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníky podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Auditor nemá žádný podstatný zájem v Emitentovi.

6.17.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (i) účetnictví a informační systémy jednotlivých společností ze Skupiny – použity v kapitole 2, 3 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (ii) obchodní rejstřík – použity v kapitole 2, 3, 5 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iii) ČNB a odkazy na její webové stránky uvedené v tomto Základním prospektu – použity v kapitole 2, 4 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iv) ČSÚ a odkazy na jeho webové stránky uvedené v tomto Základním prospektu – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (v) Ústav zdravotnických informací a statistiky ČR – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;
- (vi) sběr dat společností Comsense analytics a interní analýza provedená společností Comsense analytics pro Emitenta – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu.

6.18 Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout do aktuálních stanov Emitenta, a to na webové stránce www.homecapital.cz v sekci „Pro investory”.

Plná znění zakladatelských dokumentů (stanov), auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim a dále i historické finanční údaje všech Dceřiných společností Emitenta za jejich poslední dva (2) finanční roky (jsou-li takové), jsou na požádání rovněž k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta, včetně interní analýzy zpracované společností Comsense analytics pro Emitenta, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kap. jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („**ZMPS**“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídně, 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 přihlídně 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.

8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného Základního 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 cenných papírů 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 Základní prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu od 8.7.2022 do 4.7.2023. 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 www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů;
- (v) jestliže tento Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

**ŘÁDNÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA OBDOBÍ OD 1.1.2020 DO
31.12.2020 (ÚZ 2020) SE ZPRÁVOU AUDITORA– OBSAŽENA VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ 2020**

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s., se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 08505811, (dále také Společnost) a jejich dceřiných společností (dále také Skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2020, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1.4 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup

vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti Czech Home Capital, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit společnosti Czech Home Capital, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Czech Home Capital, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze, dne 11. května 2021

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Ondřej Šnejdar
evidenční číslo 1987

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Czech Home Capital, a.s. (v tis. Kč)**Konsolidovaná Rozvaha k 31.12.2020**

		2020	2019
	AKTIVA CELKEM	355 056	165 139
A.	<i>Pohledávky za upsaný základní kapitál</i>		
B.	Stálá aktiva	263 549	160 032
B.I.	<i>Dlouhodobý nehmot. majet.</i>	0	0
B.II.	<i>Dlouhodobý hmot. majetek</i>	263 549	94 676
B.III.	<i>Dlouhod.finanční majetek</i>	0	65 356
C.	<i>Oběžná aktiva</i>	85 576	4 654
C.I.	<i>Zásoby</i>	0	0
C.II.	<i>Pohledávky</i>	20 707	996
C.IV.	<i>Peněžní prostředky</i>	64 869	3 658
D.	<i>Časové rozlišení</i>	5 931	453

	PASIVA CELKEM	355 056	165 139
A.	Vlastní kapitál	24 495	30 033
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	<i>Ážio a kapitálové fondy</i>		
A.III.	<i>Fondy ze zisku</i>	0	0
A.IV.	<i>Výsledek hosp. min.let</i>	23 283	28 162
A.V.	Výsledek hospodaření běž.úč.obd.	- 788	-129
B.	<i>Cizí zdroje</i>	330 109	135 106
B.I.	<i>Rezervy</i>	0	0
C.	<i>Závazky</i>	330 109	135 106
C.I.	<i>Dlouhodobé závazky</i>	299 098	133 080
C.I.1.	<i>Vyměnitelné dluhopisy</i>	142 360	0
C.I.2.	<i>Závazky k úvěrovým institucím</i>	79 000	0
C.I.4.	<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	2	0
C.I.9.	<i>Závazky - ovládána nebo ovládající osoba</i>	77 736	133 080
C.II.	<i>Krátkodobé závazky</i>	31 011	2 026
D	<i>Časové rozlišení</i>	452	0

Konsolidovaný Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020

		2020	2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	10 313	215
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	5 383	209
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	
C.	Aktivace (-)	0	
D.	Osobní náklady	32	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5 236	46
III.	Ostatní provozní výnosy	33	0
F.	Ostatní provozní náklady	259	5
*	Provozní výsledek hospodaření	-564	-45
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	10 000	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouh. finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	394	355
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	7 768	437
VII.	Ostatní finanční výnosy	220	
K.	Ostatní finanční náklady	3 069	2
*	Finanční výsl.hosp. (+/-)	-224	-84
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-788	-129
L.	Daň z příjmů		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-788	-129
M	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-788	-129
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+VI.+VII.	20 960	570

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období končící

31.12.2020

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Czech Home Capital a.s. skupina

Identifikační číslo

08508811

Sídlo nebo místo podnikání účetní jednotky

náměstí Miru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

v celých tisících Kč

		Běžné účetní období	Minulé období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 658	2 000
A. Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-788	-129
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	12 611	90
1. 1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	5 236	46
2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	
3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	1	
4.	Výnosy z podílů na zisku	0	
5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky	7 374	44
6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	11 823	-39
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	170 266	0
2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-25 189	
2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	195 455	
3.	Změna stavu zásob	0	
4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0	
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	182 089	-39
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-7 414	
A. 4.	Přijaté úroky	394	
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulé období	0	
A. 7.	Přijaté podíly na zisku	0	
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	175 069	-39
B. Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-108 754	-25 816
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	-65 000
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-108 754	-90 816
C. Peněžní toky z finančních činností			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti	-354	92 513
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-4 750	
2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, rezerv.fondů atd.	0	
2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	0	
3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	
4.	Úhrada ztráty společníky	0	
5.	Přímé platby na vrub fondů	0	
6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	-4 750	
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-5 104	92 513
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	61 211	1 658
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	64 869	3 658

Právní forma účetní jednotky :

společnost s ručením omezeným

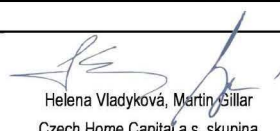
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sešaveno dne :

30.4.2021

Podpisový záznam statutárního orgánu :



Helena Vladyková, Martin Šilar

Czech Home Capital a.s. skupina

B 24697 vedená u Městského soudu v Praze

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

1. Obecné údaje

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Společnost **Czech Home Capital, a.s.** IČ: **085 05 811** byla založena za účelem vytvoření holdingové skupiny společností, které budou pořízovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici.

1.2. Osoby, podílející se na kapitálu a řízení společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání dle společenské smlouvy.

Období	Funkce	Jméno
1.1.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Helena Vladyková
1.1.2020 - 2.3. 2020	Člen představenstva	Petr Humlhanz
2.3.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

1.3. Změny po uzavření účetních knih:

Neproběhly žádné transakce zapisované do obchodního rejstříku

1.4. Konsolidační celek:

Skupinu **Czech Home Capital a.s.** vytváří holdingovou strukturu, do které k rozvahovému dni patří:

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. IČ 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324386, zapsaná dne 4.12.2019

CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o. IČ: 066 86 826, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 287106, zapsaná dne 15.12.2017

HOME CAPITAL Europe, s.r.o. IČ: 088 99 746, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 327248, zapsaná dne 31.1.2020

HOME CAPITAL GERMANY 1, s.r.o. IČ: 089 71 480, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328409, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO OMEGA s.r.o. IČ: 089 71 536, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328410, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO CHI s.r.o. IČ: 089 71 391, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328407, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO MOST 1 s.r.o., IČ 276 06 228, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 118431, zapsaná dne 31.10.2006

BYTY PORTFOLIO BEROUN s.r.o. IČ: 066 86 389, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 287092, zapsaná dne 15.12.2017

BYTY PORTFOLIO PRAHA 14, s.r.o. IČ: 078 19 447, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 308158, zapsaná dne 21.1.2019

BYTY ZC, s.r.o. IČ: 085 05 683, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 320100, zapsaná dne 12.9.2019

BYTY PORTFOLIO EPSILON s.r.o. IČ: 088 22 859, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325912, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY portfolio DELTA s.r.o. IČ: 088 22 751, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325911, zapsaná 8.1.2020

BYTY portfolio SIGMA s.r.o. IČ: 095 66 074, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338243, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO LAMBDA s.r.o. IČ: 095 66 058, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338241, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO ALFA s.r.o. IČ: 088 22 301, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325906, zapsaná dne 8.1.2020

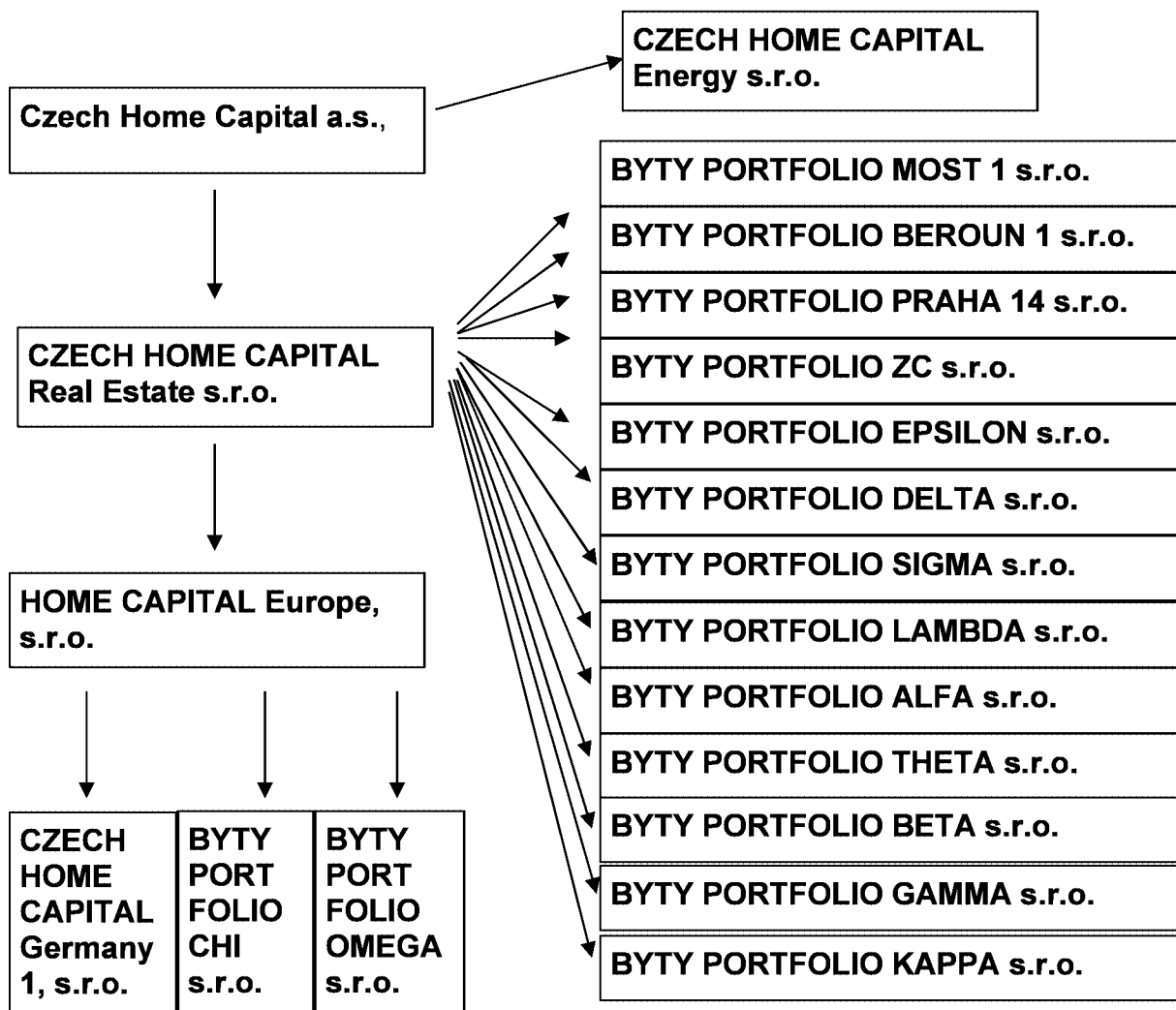
BYTY PORTFOLIO THETA s.r.o. IČ: 095 65 965, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338234, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO BETA s.r.o. IČ: 088 22 506, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325909, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY PORTFOLIO GAMMA s.r.o. IČ: 088 72 783, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 326781, zapsaná dne 22.1.2020

BYTY PORTFOLIO KAPPA s.r.o. IČ: 095 66 023, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338239, zapsaná dne 1.10.2020

Majetkové propojení ve skupině:



1.5. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Během účetního období došlo k těmto změnám zápisu v obchodním rejstříku:

- a) 2.3.2020 dochází ke změně člena představenstva. Z funkce byl odvolán Petr Humlhanz a nahrazuje ho Mgr. Martin Gillar, MBA

2. Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví skupiny je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetním obdobím je období od 1.1.2020 do 31.12.2020

Účetní závěrka skupiny je sestavena k 31.12.2020.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Konsolidace se provádí způsobem přímé konsolidace v souladu s ustanovením §64 a dalších vyhlášky č. 500/2020 Sb., a schválenými konsolidačními pravidly skupiny Czech Home Capital.

3. Přehled významných účetních pravidel a postupů skupiny

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je obvykle vyšší než Kč 5 tis. v jednotlivém případě pro drobný hmotný dlouhodobý majetek a Kč 40 tis. v jednotlivém případě pro hmotný dlouhodobý majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je při zařazení oceněn pořizovací cenou, jeho hodnota je časově snižována prostřednictvím opravek a případnou opravnou položkou, respektující dočasné snížení hodnoty.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku Kč 40 tis., zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek:

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravná položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů i v ostatních případech vyšší než Kč 60 tis. v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek je oceňován vlastními náklady, nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách. Nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceňován ve výši vlastních nákladů

Technické zhodnocení, pokud by převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by neodpovídala jeho skutečné hodnotě.

3.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky a dopravné.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně snižovou o příslušné opravné položky k pochybným, ohroženým a nedobytným pohledávkám. K pohledávkám v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl. Pohledávky jsou klasifikovány jako krátkodobé, se splatností do 1 roku, se splatností na 1 rok jsou klasifikovány a účtovány jako dlouhodobé.

Způsob tvorby opravných položek

Skupina důsledně sleduje úhrady svých pohledávek. V případě, že dojde k prodlení s úhradou a pohledávka není zajištěna písemnou formou, či není zajištěna jiným zajišťovacím nástrojem, vytváří skupina opravné položky, respektující snižování hodnoty vykázaných pohledávek na vrub nákladů.

3.5. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. K závazkům v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Skupina standardně pracuje s odkladem části plateb závazků formou pozastávek, které jsou účtovány na samostatných analytických účtech s rozlišením podle doby splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé.

3.6. Zápůjčky, úvěry

Skupina účtuje o úvěrech o v souladu s příslušnými předpisy. Úrok k úvěrům je stanoven podle smlouvy a je účtován v časové souvislosti s příslušným obdobím. Úrok je účtován odděleně v ostatních krátkodobých závazcích.

3.7. Rezervy

Skupina o případných rezervách účtuje v souladu s příslušnými předpisy.

3.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Skupina používá pro přepočet cizích měn na Kč denní kurs vyhlášený ČNB. Veškeré položky aktiv a pasiv, vyjádřené v cizích měnách, jsou k rozvahovému dni přepočteny kursem ČNB a kursové rozdíly zaúčtovány na příslušné účty nákladů a výnosů.

3.9. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Leasing je účtován v souladu s příslušnými předpisy jako časově rozlišené nájemné na vrub nákladových účtů – nakoupených služeb. Po ukončení doby nájmu v souladu se smlouvou je majetek zařazen do dlouhodobého majetku se vstupní cenou ve výši kupní ceny po ukončení leasingu. Skupina nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

3.10. Daně

Registrace skupiny k daním:

Skupina je registrována k:

- dani z příjmů právnických osob
- dani z přidané hodnoty (portfolia Byty portfolio Most, Byty portfolio Praha 14)

O daňových povinnostech skupina účtuje v souladu s příslušnými účetními i daňovými předpisy.

Daň z příjmů

Skupina účtuje o nákladu – dani z příjmů v časové souvislosti s příslušným obdobím a zároveň s vyloučením vlivu položek nákladů s odlišným daňovým režimem. Správné výše daňového nákladu je dosaženo účtováním odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výsledovce, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné.

Splatná daň byla zaúčtována podle platných předpisů.

Odložená daň

Odložená daň je vykazována v případě přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daň - pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti, odložená daň – závazek je účtován vždy. Výše zůstatku odložené daně je posuzována vždy k rozvahovému dni, případný rozdíl je účtován v běžném období na účty sk. 59x.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.11. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení skupiny používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení skupiny stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3.12. Náklady

Skupina účtuje o nákladech v druhovém členění podle své hlavní činnosti a sleduje náklady a výnosy na jednotlivé zakázky.

3.13. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

3.14. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování

Nejsou

2. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

2.1. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

Skupina nevlastní nehmotný majetek.

2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Skupina k rozvahovému dni má dlouhodobý hmotný majetek ve výši 263 549 tis. Kč (r. 2019 – 160 032 tis. Kč)

2.3. Dlouhodobý finanční majetek

Skupina má dlouhodobý finanční majetek ve formě zápůjček a úvěrů v rámci skupiny.

2.4. Zásoby

Skupina pro svou činnost neužívá zásoby.

2.5. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Skupina eviduje dlouhodobé pohledávky v celkové výši 5 000 tis. Kč. (r. 2019 – 0 tis. Kč)

2.6. Krátkodobé pohledávky

Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů

Skupina eviduje krátkodobé pohledávky ve výši 15 707 tis. Kč (r. 2019 – 996 tis. Kč) skládající se z pohledávek z obchodních vztahů ve výši 741 tis. Kč, z ostatních pohledávek v hodnotě 14 966 tis. Kč (= 88 tis. Kč daňové pohledávky, 4 802 tis. Kč krátkodobé poskytnuté zálohy a 10 076 tis. Kč jiné krátkodobé pohledávky).

Pohledávky zatížené zástavním právem

Skupina nemá pohledávky zajištěny zřízením zástavního práva.

2.7. Časové rozlišení aktivní

Aktivní časové rozlišení je vykázáno ve výši 5 931 tis. Kč (r. 2019 – 453 tis. Kč)

2.8. Vlastní kapitál

Výše vlastního kapitálu je vykázána ve výši 24 495 tis. Kč (r. 2019 – 2 000 tis. Kč)
Základní kapitál skupiny k 31.12.2020 činí 2 000 tis. Kč (r. 2019 – 2 000 tis. Kč)

2.9. Rezervy

Skupina nevytvořila rezervy.

2.10. Závazky

Dlouhodobé závazky

Skupina eviduje dlouhodobé závazky v celkové výši 299 098 tis. Kč (r. 2019 – 133 080 tis. Kč) skládající se z vyměnitelných dluhopisů v hodnotě 142 360 tis. Kč, z bankovních závazků ve výši 79 000 tis. Kč., ze závazků z obchodních vztahů 2 tis. Kč. a jiných závazků ve výši 77 736 Kč.

Věková struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů

Skupina eviduje krátkodobé závazky ve výši 31 011 tis. Kč (r. 2019 – 2 026 tis. Kč) z čehož jsou závazky z obchodních vztahů 3 206 tis. Kč a daňové závazky 201 tis. Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 3 647 tis. Kč a jiných závazků ve výši 23 860 tis. Kč a dohadných účtů pasivních ve výši 97 tis. Kč.

2.11. Časové rozlišení pasivní

Skupina neeviduje v časovém rozlišení pasiv eviduje výnosy příštích období ve výši 452 tis. Kč (r. 2019 – 0 tis. Kč)

2.12. Bankovní úvěry, zápůjčky

Skupina nemá žádné přijaté úvěry, či zápůjčky, vyjma výše uvedené.

2.13. Daň z příjmů

Splatná daň

Skupina vykázala za období roku 2020 ztrátu ve výši 788 tis. Kč (r. 2019 – 129 tis. Kč), daň z příjmů byla zjištěna v individuálních účetních závěrkách.

Odložená daň

Skupina neeviduje aktiva, či pasiva, s rozdílným daňovým a účetním režimem, nevznikl důvod pro odloženou daň.

2.14. Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

Skupina nemá k 31.12.2020 zaměstnance, nevznikla jí tedy ani povinnost z titulu odvodu pojistného na sociální a zdravotní pojištění.

3. Zaměstnanci, vedení skupiny a statutární orgány

3.1. Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění ve prospěch propojených osob

V roce 2020 neobdržely žádné osoby, podílející se na majetku, či vedení skupiny žádná peněžní, či nepeněžní plnění.

4. Závazky neuvedené v účetnictví

Vedení skupiny nemá žádné informace o závazcích, které nejsou uvedeny v účetnictví. Skupina neposkytla jiné ručení, ani nezatížila svůj majetek zástavními právy, či jiným zatížením, než je zde uvedeno.

4.1. Soudní spory

K 31.12.2020 se skupina neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na skupinu, pouze jsou vedena řízení ve věci vymožení pohledávek.

4.2. Závazky spojené s výstavbou a pořizováním majetku

Skupina nemá k datu účetní závěrky budoucí závazky.

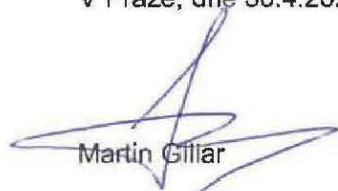
4.3. Ekologické závazky

Vedení skupiny si není vědomo žádných závazků, které by měly významný dopad na účetní závěrku roku 2020.

5. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze, dne 30.4.2021



Martin Gillár



Helena Vladyková

**ŘÁDNÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO
31.12.2021 (ÚZ 2021) SE ZPRÁVOU AUDITORA – OBSAŽENA VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ 2021**

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s., se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 08505811, (dále také společnost) a jejích dceřiných společností (dále také skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv skupiny k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Czech Home Capital, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. povinno posoudit, zda je skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti Czech Home Capital, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Czech Home Capital, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze, dne 27. května 2022

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Ondřej Šnejdar

evidenční číslo 1987

Konsolidované účetní výkazy
Czech Home Capital, a.s.

Konsolidovaná rozvaha

k 31. prosinci 2021 v tis. Kč

		31. prosince 2021	31. prosince 2020
	AKTIVA CELKEM	1 277 590	355 056
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 012 800	268 626
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	154	-
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	922 369	263 549
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	42 341	5 077
B. IV.	Kladný konsolidační rozdíl	83 678	-
B. V.	Záporný konsolidační rozdíl	-37 386	-
B. VI.	Cenné papíry v ekvivalenci	1 643	-
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	245 800	80 499
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	37 602	-
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	22 184	15 630
C. IV.	Peněžní prostředky	186 014	64 869
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	18 990	5 931
	PASIVA CELKEM	1 277 590	355 056
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	26 055	24 495
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	-10	-
A. IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	24 581	23 382
A. V. 1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-664	-788
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	147	-
C.	CIZÍ ZDROJE	1 246 577	330 109
C.	ZÁVAZKY	1 246 577	330 109
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 134 001	299 098
C. II.	Krátkodobé závazky	112 577	31 011
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	4 958	452

Czech Home Capital, a.s.**Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty****za rok končící 31. prosince 2021 v tis. Kč**

		Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	49 712	10 313
A.	Výkonová spotřeba	18 093	5 383
D.	Osobní náklady	2 998	32
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14 994	5 236
	Zúčtování záporných konsolidačních rozdílů	1 662	-
	Zúčtování kladných konsolidačních rozdílů	3 623	-
III.	Ostatní provozní výnosy	26 901	10 033
F.	Ostatní provozní náklady	5 646	260
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)	32 922	9 435
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	499	394
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	24 508	7 768
VII.	Ostatní finanční výnosy	4 079	220
K.	Ostatní finanční náklady	13 098	3 069
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	-33 028	-10 224
L.	Daň z příjmů	557	-
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-664	-788
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	147	-
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-517	-788

Czech Home Capital, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

v tis. Kč

		2021	2020
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	64 869	3 658
A.	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-107	-788
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	24 440	12 611
1. 1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	16 969	5 236
2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-14	
3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-18 600	1
4.	Výnosy z podílů na zisku		
5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky	24 009	7 374
6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	2 077	
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	24 334	11 823
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 374	170 266
2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-38 824	-25 189
2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	20 450	195 455
3.	Změna stavu zásob		
4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	5 960	182 089
A. 3.	Výplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku		-7 414
A. 4.	Přijaté úroky	499	394
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-938	
A. 7.	Přijaté podíly na zisku		
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 521	175 069
B.	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-461 024	-108 754
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3.	Zápůjčky a úvěry	-37 264	0
B. 4.	Výdaje spojené s pořízením dceřiných společností	-153 304	0
B. 5.	Příjem z prodeje dceřiné společnosti	4 392	0
B. 6.	Výdaje spojené s pořízením cenných papírů v ekvivalenci	-9 500	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-656 700	-108 754
C.	Peněžní toky z finančních činností		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti	772 325	-354
1. 1.	Změna stavu dluhopisů	291 066	
1. 2.	Změna závazků vůči úvěrovým institucím	393 412	
1. 3.	Změna závazků - ovládaní a ovládaná osoba	101 936	
1. 4.	Vyplacené úroky	-14 090	
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	-4 750
2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, rezerv.fondu atd.		
2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
4.	Úhrada ztráty společnosti		
5.	Přímé platby na vrub fondů		
6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		-4 750
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	772 325	-5 104
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	121 145	61 211
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	186 014	64 869

Právní forma účetní jednotky :

akciová společnost

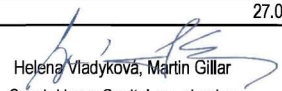
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sešaveno dne :

27.05.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu :


 Helena Vladyková, Martin Gillar

B 24697 vedená u Městského soudu v Praze

Czech Home Capital a.s. skupina

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rozsah konsolidace a vymezení konsolidačního celku

Konsolidující účetní jednotkou je Czech Home Capital, a.s. (dále také „mateřská společnost“ nebo „ovládající společnost“, případně „Společnost“). Konsolidační celek tvoří konsolidující účetní jednotka, která je ovládající osobou a konsolidované účetní jednotky, které jsou jí ovládanými osobami (tj. všechny společnosti ovládané mateřskou společností – dále také „dceřiné společnosti“ nebo „ovládané společnosti“).

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty dceřiné společnosti držené výhradně za účelem jejich následného prodeje, případně dceřiné společnosti, u nichž přísná a dlouhodobá omezení podstatně brání mateřské společnosti ve výkonu jejich ovládání, a výjimečně dceřiné společnosti, které jsou při posouzení jejich finanční situace a výkonnosti k rozvahovému dni vůči ostatním společnostem v konsolidačním celku nevýznamné a jejich nezahrnutí nijak významně tedy neovlivní případná ekonomická rozhodnutí uživatelů konsolidované účetní závěrky.

Konsolidovanými účetními jednotkami jsou ovládané společnosti. Ovládanou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž ovládající společnost uplatňuje přímo nebo nepřímo rozhodující vliv. Ovládanou společností je taková společnost konsolidačního celku, kde ovládající společnost Czech Home Capital, a.s. přímo či nepřímo disponuje dostatečným množstvím hlasovacích práv, aby mohla uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve společnosti, tj. především může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit. Dostatečné množství hlasovacích práv zajišťuje zpravidla nadpoloviční vlastnický podíl ve společnosti, případně obdobný podíl hlasovacích práv.

Nicméně, za osobu ovládající je považován i ten, kdo nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě. Za osobu ovládající je považován také ten, kdo sám nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě získá podíl na hlasovacích právech představujícím alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních třech po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob. Rozhodujícím vlivem pro účely zahrnutí dceřiné společnosti do konsolidačního celku se tedy rozumí takový stupeň závislosti, který pramení především z přímého nebo nepřímého uplatňování dostatečného množství hlasovacích práv v ovládané společnosti a nakládání s těmito hlasovacími právy dle vlastního uvážení bez ohledu na to, zda a na základě jaké právní skutečnosti jsou vykonávána (popřípadě i z možnosti rozhodujícím způsobem ovlivňovat výkon hlasovacích práv jinou osobou).

Dceřiné (ovládané) společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Do konsolidované účetní závěrky jsou zahrnuty i účetní jednotky s podstatným vlivem (dále také „přidružené společnosti“) a společně s konsolidačním celkem jsou dále označovány také jako „skupina“. Přidružené společnosti jsou konsolidovány metodou ekvivalence.

Konsolidující účetní jednotka (ovládající společnost)

Ovládající společnost konsolidačního celku je společnost Czech Home Capital, a.s. se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 085 05 811, která vznikla 11. září 2019 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697.

Společnost je holdingovou společností, která drží majetkové účasti (podíl) v dalších společnostech. Předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost Czech Home Capital, a.s. je vlastněna několika investory, z nichž pouze jediná osoba se podílí na základním kapitálu konsolidující účetní jednotky více než 20 %:

Vlastník	% podílu na základním kapitálu Společnosti
RESIDENTIAL INVEST s.r.o.	40 %

Představenstvo a dozorčí rada konsolidující účetní jednotky k 31. 12. 2021:

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Člen	Helena Vladyková
Představenstvo	Člen	Mgr. Martin Gillar, MBA
Dozorčí rada	Člen	David Rusňák

Členové představenstva zastupují společnost vždy společně, s výjimkou následujících záležitostí, v nichž je společnost oprávněn zastupovat každý člen představenstva samostatně:

- a)** uzavírání pracovních smluv, není-li hrubá mzda vyšší než 50 000 Kč měsíčně, a ukončování pracovního poměru z nich plynoucích;
- b)** nabývání nebo zcizování jakéhokoliv majetku, jehož pořizovací nebo účetní cena je nižší částce 100 000 Kč, nejedná-li se o případ, kdy by při zcizování byla sjednána cena nižší než účetní zůstatková cena předmětu transakce;
- c)** přijímání nebo poskytování služeb, pokud celková výše ročního plnění vůči jednomu obchodnímu partnerovi nepřesahuje částku 1 000 000 Kč;
- d)** nabývání nebo zcizování materiálu, pokud celková výše plnění vůči jednomu obchodnímu partnerovi nepřesahuje částku 1 000 000 Kč.

Během roku 2021 nedošlo k personálním změnám ve složení orgánů Společnosti.

Konsolidované účetní jednotky (ovládané společnosti)

Do konsolidačního celku mateřské společnosti Czech Home Capital a.s. jsou k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou plné konsolidace následující konsolidované účetní jednotky:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2021	2020
Czech Home Capital Facility, s.r.o.	Česká republika	098 61 297	100 %	-
R.K.SERVIS, spol. s r.o.	Česká republika	494 35 949	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	Česká republika	066 86 826	100 %	100 %
CZECH HOME CAPITAL Sustainable, s.r.o.	Česká republika	117 58 864	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL ESG, s.r.o.	Česká republika	117 58 562	100 %	-
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	Česká republika	087 41 999	100 %	100 %
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	Česká republika	276 06 228	100 %	100 %
BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	Česká republika	066 86 389	100 %	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	Česká republika	078 19 447	100 %	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	Česká republika	088 22 859	100 %	100 %
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	Česká republika	088 22 751	100 %	100 %
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	Česká republika	095 66 074	100 %	100 %
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	Česká republika	088 22 301	100 %	100 %
BYTY portfolio THETA s.r.o.	Česká republika	095 65 965	100 %	100 %
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	Česká republika	095 66 058	100 %	100 %
BYTY portfolio TAU s.r.o.	Česká republika	108 00 719	100 %	100 %
BYTY portfolio DZETA s.r.o.	Česká republika	108 01 138	100 %	100 %
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	Česká republika	108 01 197	100 %	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	Česká republika	095 66 023	100 %	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	Česká republika	088 72 783	100 %	100 %
BYTY portfolio OSTRAVA 1, s.r.o.	Česká republika	109 25 490	100 %	-
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	Česká republika	096 58 157	100 %	-
BYTY portfolio BETA s.r.o.	Česká republika	088 22 506	-	100 %
BYTY ZC, s.r.o.	Česká republika	085 05 683	-	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	Česká republika	088 99 746	100 %	100 %
BYTY portfolio OMEGA s.r.o.	Česká republika	089 71 536	100 %	100 %
Home4you ALFA GmbH	Německo		100 %	-
BYTY portfolio CHI s.r.o.	Česká republika	089 71 391	100 %	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	Česká republika	089 71 480	100 %	100 %
Home4you GmbH	Německo		100 %	-
Nadační fond MŮJ DOMOV	Česká republika	106 72 354	100 %	-

V průběhu roku 2021 došlo k několika změnám v konsolidačního celku.

Přidružené účetní jednotky

Do konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. jsou spolu s konsolidačním celkem k 31. 12. 2021 zahrnuty metodou ekvivalence tyto přidružené společnosti:

Název	Země	IČ	Vlastnický podíl	
			2021	2020
REALITY PRORADOST s.r.o.	Česká republika	292 05 042	49 %	-
STAVBUD, s.r.o.	Česká republika	482 90 173	50 %	-

V průběhu roku 2021 došlo k pořízení majetkových účastí s podstatným vlivem. V konsolidované účetní závěrce nejsou zohledněny s ohledem na nemateriální dopad výsledky dceřiných společností přímo ovládaných společností STAVBUD, s.r.o., tj. nepřímých přidružených společností.

Společnosti nezahrnuté do konsolidované účetní závěrky

Do konsolidačního celku mateřské společnosti Czech Home Capital a.s. nebyla k 31. 12. 2021 zahrnuta dceřiná společnost ANDARO GmbH se sídlem v Německu, která je ve 100% vlastnictví dceřiné společnosti BYTY portfolio CHI s.r.o. Společnost byla založena v roce 2021.

Účetní metody

Východiska sestavení konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je sestavena k rozvahovému dni 31. prosince 2021, resp. resp. za účetní období (kalendářní rok) od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021. Srovnatelné období je za stejně dlouhé účetní období. Finanční údaje prezentované v konsolidované účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

Společnosti ovládané jsou konsolidovány metodou plné konsolidace a konsolidace je provedena způsobem přímé konsolidace.

Vzájemné pohledávky, závazky k rozvahovému dni, výnosy a náklady za období jsou plně vyloučeny. Zisk z případného prodeje aktiv mezi společnostmi ve Skupině je vyloučen. Dividendy přijaté mateřskou společností od dceřiné společnosti jsou vyloučeny z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši je zvýšena hodnota konsolidovaného výsledku hospodaření minulých let.

Účetní závěrky společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2021 a za stejně dlouhé účetní období (12 měsíců).

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z obecných účetní zásady, především zásady o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásady účtování ve věcné a časové souvislosti, zásady opatrnosti a předpokladu schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Významné účetní metody všech společností zahrnutých do konsolidované účetní závěrky jsou shodné a pro účely konsolidace nemuselo dojít k úpravám, které by vedly ke sjednocení těchto významných účetních metod napříč společnostmi ve Skupině. Účetní metody, které používají jednotlivé společnosti jsou popsány dále.

Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je zjištěn jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení podílů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná mateřská společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Kladný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobé samostatně prezentované aktivum zúčtované po vymezenou dobu do provozního výsledku hospodaření (jako náklad). Záporný konsolidační rozdíl představuje dlouhodobě samostatně prezentovanou korekci dlouhodobých aktiv zúčtovanou po vymezenou dobu do provozního výsledku hospodaření (jako výnos). Konsolidační rozdíl je zúčtován rovnoměrně v závislosti na očekávané době, ve které bude Skupina realizovat přínosy z nákupu ovládané společnosti, nejdéle však 20 let.

Konsolidační rozdíl je zachycen a oceněn jak při akvizici dceřiných společností, tak při pořízení majetkových účastí v přidružených společnostech.

Akvizice dceřiných společností

Akvizice představuje pořízení dceřiné společnosti, přičemž datum akvizice je den, od něhož začíná účinně mateřská společnost uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou dceřinou společností. K datu akvizice se aktiva a závazky nabývané společností pro účely alokace kupní ceny přeceňují v souladu s platnými předpisy na reálné hodnoty, přičemž výchozím předpokladem pro stanovení a použití reálných hodnot dle účetních standardů je situace, kdy se významně liší ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných osob od jejich reálné hodnoty. Proto je provedena, v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu, úprava ocenění aktiv a závazků na reálné hodnoty ke dni akvizice a do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané osoby v tomto upraveném ocenění.

Pokud se ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných osob významně neliší od jejich reálné hodnoty, je při zachycení akvizice použito jejich účetní ocenění evidované v účetnictví nově ovládané osoby. V případě dlouhodobého odpisovaného majetku je tak ocenění postaveno na jeho zůstatkové hodnotě bez rozlišení původní pořizovací ceny a opravek vzniklých před akvizicí, u pohledávek a zásob se použije hodnota bez rozlišení původní brutto hodnoty a před akvizicí vytvořených opravných položek apod.

K datu akvizice je vyčíslen konsolidační rozdíl (viz 2.3), a pokud není pořízena 100% majetková účast v dceřiné společnosti, je vyčíslen taktéž menšinový podíl.

Je-li dceřiná společnost založena mateřskou společností, nejedná se o akvizici, a proto není uvažováno přecenění čistých aktiv dceřiné společnosti, ani vznik konsolidačního rozdílu.

Použití cizí měny a související přepočty cizoměnových zůstatků

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč) a údaje v ní jsou prezentovány v tisících. Česká koruna je měnou většiny společností. U německých dceřiných společností Home4you GmbH a Home4You ALFA GmbH, které jsou účtovány v EUR, byly aktiva a závazky přepočteny do Kč

závěrkovým kurzem a výnosy a náklady přepočteny za použití průměrného kurzu. Výsledný kurzový rozdíl je součástí kapitálových fondů ve vlastním kapitálu.

Pro přepočet cizoměnových transakcí jako jsou nákupy a prodeje v cizí měně (jiná měna, než je koruna česká) používá Skupina kurz platný ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a závazky přepočteny kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena (závěrkový kurz).

Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo nákladů běžného roku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je očekávána v době pořízení delší než jeden rok. Způsoby oceňování, které Skupina používala při sestavení této konsolidované účetní závěrky jsou následující:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení, výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Běžné opravy, update apod. se účtují do nákladů běžného období.

Odpisy nehmotného majetku jsou vypočteny z pořizovací ceny rovnoměrně dle předpokládané doby použitelnosti konkrétní položky majetku. Předpokládaná doba použitelnosti je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Software	lineární	3

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se při pořízení oceňuje pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady související s pořízením (např. náklady na dopravu, instalaci, clo aj.).

Dlouhodobý hmotný majetek převyšující interně stanovenou výši pořizovacích nákladů je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby použitelnosti. Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší je zúčtován do nákladů při pořízení. Obdobně se přistupuje k technickému zhodnocení a výdajům vynaloženým v souvislosti s vylepšením a zdokonalením drženého a využívaného majetku, které účetní hodnotu dlouhodobého majetku navyšují. Výdaje vynaložené v souvislosti s opravou a údržbou majetku jsou účtovány do nákladů. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů běžného období.

Odpisy hmotného majetku jsou vypočteny z pořizovací ceny rovnoměrně dle předpokládané doby použitelnosti konkrétní položky majetku. Předpokládaná doba použitelnosti je stanovena takto:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Stavby	lineární	40

Stroje, přístroje a zařízení	lineární	5-10
Auta	lineární	5

Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové podíly, které nepředstavují rozhodující vliv, spoluovládání ani podstatný vliv na jiné společnosti jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou a k rozvahovému dni jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravné položky.

Stejně tak jsou oceněny majetkové podíly ve společnostech nezahrnutých do konsolidované účetní závěrky (viz 1.4).

Poskytnuté zápůjčky jsou oceněny jmenovitou hodnotou upravenou o naběhlé úrokové výnosy. V případě zvýšení úvěrového rizika a indikace možného nesplacení jsou tvořeny opravné položky na vrub nákladů.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou, která je snížena o opravné položky na realizační hodnotu v případě pochybných pohledávek. Opravné položky jsou účtovány na vrub nákladů a jsou primárně tvořeny na základě věkové struktury pohledávek v souladu s vnitropodnikovou směrnicí a v individuálních případech na základě posouzení bonity dlužníka.

Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny a peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti a u kterého se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

Závazky a úvěry

Závazky a úvěry se oceňují jmenovitou hodnotou. Rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatného

závazku je dán smluvními podmínky očekávané realizace vypořádání závazku.

Zaměstnanecké požitky

Zaměstnanecké požitky zahrnují mzdy a odměny, zdravotní a sociální pojištění hrazené za zaměstnance, poskytovanou dovolenou a jiné absence a různé formy nepeněžních požitků poskytovaných zaměstnancům za jejich služby pro Skupinu. Osobní náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření ve věcné a časové souvislosti, tj. v období, kdy zaměstnanec pro Skupinu pracuje a poskytuje tak své služby.

K financování státního důchodového pojištění a jiných penzijních plánů v souladu s místní legislativou hradí společnosti Skupiny pravidelné odvody do státního rozpočtu a jiných penzijních programů.

Rezervy

Rezervy představují závazek s nejistou výší a časem, avšak s jasně vymezeným účelem. Skupina účtuje o rezervách na potenciální rizika v okamžiku, kdy jsou jí tato rizika známa, je pravděpodobné, že nastanou, a společnost je schopna vyčíslit jejich dopad.

Výnosy a jejich uznání ve výsledku hospodaření

Výnosy a s nimi i náklady se účtují do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Výnosy se oceňují v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a není-li současně uznán peněžní příjem, představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Skupina realizuje výnosy zejména z pronájmu nemovitostí a s nimi souvisejících služeb, které jsou ve výsledku hospodaření zachyceny v období, v němž je pronájem / služba poskytována.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v období, k němuž se časově váží.

Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do výsledku hospodaření, v období, k němuž se časově váží.

Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Je-li výsledkem daňová povinnost, je prezentována v rozvaze jako závazek, případně snížený o zálohy na daň z příjmů uhrazené v průběhu účetního období. Jsou-li zálohy vyšší jak stanovená daňová povinnost, je vykázána pohledávka.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků, případně dalších časových rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna. O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy.

Použití účetních odhadů a dopad jejich změny

Sestavení konsolidované účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat – jde zejména o odpisování dlouhodobého majetku, tvorbu opravných položek k aktivům a tvorbu rezerv.

Doplňující údaje k účetním výkazům**Dlouhodobý nehmotný majetek**

<i>V tis. Kč</i>	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	168	-14	154	-

Skupina nevynaložila za vykazované období žádné náklady na výzkum a vývoj. V roce 2021 došlo k pořízení nehmotného majetku v celkové výši 168 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

<i>V tis. Kč</i>	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková hodnota	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020
Pozemky	89 283	-	89 283	3 552
Stavby	847 877	-34 789	813 088	175 892
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 239	-1 436	4 803	193
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	3 062	-	3 062	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12 133	-	12 133	83 912
Celkem	958 594	-36 225	922 369	263 549

Skupina v roce 2021 výrazně navýšila hodnotu svého dlouhodobého hmotného majetku, zejména v oblasti nemovitostí, v důsledku realizovaných akvizic nemovitostních společností, resp. samotných nemovitostí (zejména bytových domů držených k pronájmu).

Dlouhodobý finanční majetek

K 31. 12. 2021 Skupina eviduje v rámci dlouhodobého finančního majetku dvě zápůjčky v celkové výši 42 341 tis. Kč:

- Zápůjčku ve výši 40 575 tis. Kč (2020: 5 077 tis. Kč) poskytnutou společností VIEWPOINT I., s.r.o. v souvislosti s realizací výstavby bytového projektu v Kutné Hoře. Zápůjčka je úročena úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a je splatná v prosinci 2023.
- Zápůjčku ve výši 1 766 tis. Kč poskytnutou společností BYTY PORTFOLIO BETA, s.r.o. v dubnu 2021, přičemž společnost byla v prosinci 2021 prodána ze Skupiny. Zápůjčka je úročena 4% p.a. úrokovou sazbou a je splatná v dubnu 2026.

Ani u jedné zápůjčky nebylo identifikováno zvýšené úvěrové riziko a nebyla tak zachycena snížení hodnoty prostřednictvím opravné položky.

Cenné papíry v ekvivalenci

Skupina v roce 2021 nakoupila dvě majetkové účasti ve společnostech s podstatným vlivem, které jsou zahrnuty do konsolidované účetní závěrky metodou ekvivalence:

<i>V tis. Kč</i>	Ocenění k 31. 12. 2020	Přírůstky ve 2021	Přecenění k 31. 12. 2021	Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021
REALITY PRO RADOST	-	682	-7	675
STAVBUD, s.r.o.	-	814	154	968
Cenné papíry v ekvivalenci celkem	-	1 496	147	1 643

Přecenění k 31. 12. 2021 představuje podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci. S majetkovými účastmi jsou spojeny i kladné konsolidační rozdíly v celkové zůstatkové hodnotě 7 604 tis. Kč k 31. 12. 2021. Související odpis zúčtovaný do výsledku hospodaření za rok 2021 činí 400 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Odložená daňová pohledávka	378	-
Pohledávka za společníky	49	-
Jiné pohledávky	37 175	-
Dlouhodobé pohledávky celkem	37 602	-

V rámci zůstatku jiných pohledávek Skupina eviduje pohledávku 18 000 tis. Kč z titulu prodeje dceřiné společnosti BYTY portfolio BETA s.r.o., němuž došlo v prosinci 2021 a prodejní cena je dle smluvní podmínky splatná během 24 měsíců.

Dále je v zůstatku zahrnuta neuhrazená část prodejní ceny za společnost SEVER Plus Services, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč.

U žádné z evidovaných pohledávek nebylo shledáno zvýšení úvěrového rizika, které by vedlo k uznání související opravné položky a ke snížení hodnoty zůstatkové hodnoty pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	3 623	741
Stát – daňové pohledávky	614	88
Krátkodobé poskytnuté zálohy	16 376	4 802
Dohadné účty aktivní	1 287	-
Jiné pohledávky	284	9 999
Krátkodobé pohledávky celkem	22 184	15 630

Skupina neeviduje žádné opravné položky k obchodním a jiným pohledávkám. Skupina vyhodnotila úvěrové riziko za nepatrné zejména s ohledem na skutečnost, že nájemci za pronajaté nemovitosti platí většinou předem včetně složení prvotních kaucí.

Peněžní prostředky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Pokladní hotovost a peníze na cestě	432	87
Účty v bankách	185 582	64 782
Peněžní prostředky celkem	186 014	64 869

Časové rozlišení aktiv

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Náklady příštích období	18 786	5 931
Příjmy příštích období	205	-
Časové rozlišení aktivní celkem	18 991	5 931

Zůstatek nákladů příštích období zahrnuje především náklady v souvislosti s předplacenými službami, např. pojistné, energie, nájemné a jiné konzultační služby, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Vlastní kapitál

Základní kapitál mateřské společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu a tvoří jej 100 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč. Výše zapsaného základního kapitálu je 2 000 tis. Kč (2020: 2 000 tis. Kč) a za vykazovaná období nedošlo k žádné změně.

Dlouhodobé závazky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Vydané dluhopisy – Ostatní	433 426	142 360
Závazky k úvěrovým institucím	472 412	79 000
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 945	-
Závazky z obchodních vztahů	16 126	2
Závazky – ovládaná osoba	100 297	-
Odložený daňový závazek	103 324	-
Závazky – ostatní	4 470	77 736
<i>Závazky ke společníkům</i>	<i>1 040</i>	<i>-</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	<i>170</i>	<i>-</i>
<i>Jiné závazky</i>	<i>3 260</i>	<i>77 736</i>
Dlouhodobé závazky celkem	1 134 001	299 098

Vydané dluhopisy

Mateřská společnost Czech Home Capital a.s. zrealizovala v roce 2020 a 2021 několik na sebe navazujících emisí dluhopisů s cílem získat finanční prostředky za účelem akvizic nemovitostních společností a projektů.

<i>V tis. Kč</i>	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Emise I. (CZK)	15. 5. 2020	15. 5. 2023	4,75 %	98 700	98 700
Emise II. (CZK)	15. 5. 2020	15. 5. 2025	5,00 %	7 700	7 700
Emise III. (EUR)	30. 6. 2020	30. 6. 2023	4,60 %	13 176	13 910
Emise IV. (CZK)	25. 11. 2020	25. 11. 2023	4,75 %	136 750	18 500
Emise V. (CZK)	25. 11. 2020	25. 11. 2025	5,00 %	22 150	3 550
Emise VI. (CZK)	15. 6. 2021	15. 6. 2024	4,75 %	125 600	-
Emise VII. (CZK)	15. 6. 2021	15. 6. 2026	5,00 %	29 350	-
Vydané dluhopisy celkem	x	x	x	433 426	142 360

Závazky – ovládaná osoba

Skupina eviduje několik zápůjček, které byly poskytnuty osobami v postavení vlastníků, v celkové výši 100 297 tis. Kč. Zápůjčky jsou úročeny 4 % p.a. úrokovou sazbou a jsou splatné v listopadu, resp. prosinci 2025.

Odložený daňový závazek

Bližší informace k odloženému daňovému závazku jsou v části 3.21.

Krátkodobé závazky

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Krátkodobé přijaté zálohy	20 221	3 647
Závazky z obchodních vztahů	5 981	3 206
Závazky – ovládaná osoba	12 058	-
Závazky – ostatní	74 317	24 158
<i>Závazky k zaměstnancům</i>	<i>235</i>	<i>-</i>
<i>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	<i>386</i>	<i>-</i>
<i>Stát – daňové závazky a dotace</i>	<i>6 122</i>	<i>201</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	<i>19</i>	<i>97</i>
<i>Jiné závazky</i>	<i>67 555</i>	<i>23 860</i>
Krátkodobé závazky celkem	112 577	31 011

V rámci zůstatku Závazky z obchodního styku nejsou žádné závazky více než 30 dnů po splatnosti.

Závazky vůči ovládané osobě zahrnují k 31. 12. 2021 zápůjčku poskytnutou vlastníkem. Zápůjčka je úročena 7 % p.a. úrokovou sazbou a je splatná v únoru 2022.

V rámci zůstatku *Jiné závazky* je evidován závazek naběhlých nesplacených úrokových nákladů k dluhopisům v celkové výši 1 429 tis. Kč a dále zápůjčka od společníka přidružené společnosti STAVBUD, s.r.o. ve výši 66 183 tis. Kč

Časové rozlišení pasiv

<i>V tis. Kč</i>	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 31. 12. 2020
Výdaje příštích období	3 288	-
Výnosy příštích období	1 670	452
Časové rozlišení pasiv celkem	4 958	452

Výnosy z běžné činnosti

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	49 712	10 313

Výnosy Skupiny jsou realizovány zejména z pronájmu nemovitostí umístěných v ČR, z části také v Německu a ze souvisejících služeb.

Výkonová spotřeba

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Spotřeba materiálu a energie	5 765	173
Služby	12 328	5 210
Výkonová spotřeba celkem	18 093	5 383

Osobní náklady a zaměstnanci

	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Průměrný počet zaměstnanců	5	1
<i>V tis. Kč</i>		
Mzdové náklady	2 328	32
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	637	-
Ostatní náklady	33	-
Osobní náklady celkem	2 998	32

V rámci celkového počtu zaměstnanců je evidováno 0 řídících pracovníků s celkovými osobními náklady ve výši 0 tis. Kč za rok končící 31. 12. 2021.

Členové orgánů neobdrželi žádné odměny z titulu výkonu funkce za rok končící 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020.

Úpravy hodnot v provozní oblasti

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé	15 008	5 236
Úpravy hodnot pohledávek	-14	-
Úpravy hodnot v provozní oblasti celkem	14 994	5 236

Ostatní provozní výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Jiné provozní výnosy	4 509	33
Výnosy z prodeje dceřiného podniku	22 392	10 000
Ostatní provozní výnosy celkem	26 901	10 033

Ostatní provozní náklady

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Daně a poplatky	638	149
Jiné provozní náklady	1 216	110
Náklady související s prodejem dceřiného podniku	3 792	1
Ostatní provozní náklady celkem	5 646	260

Výnosové úroky a podobné výnosy

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	499	394
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, celkem	499	394

Nákladové úroky a podobné náklady

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Nákladové úroky a podobné náklady	6 850	4 496
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	17 658	3 272
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku, celkem	24 508	7 768

Daň z příjmůDaň z příjmu ve výkazu zisku a ztráty

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Splatná daň	1 305	-
Odložená daň	-748	-
Daň z příjmu celkem	557	-

Odložená daň

K 31. 12. 2021 vykazuje Skupina jak odloženou daňovou pohledávku, tak odložený daňový závazek:

<i>V tis. Kč</i>	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	98 314
Časové rozlišení	-	5 429
Daňová ztráta převáděná do budoucna	797	-
Odložená daňová pohledávka / závazek	797	103 743
Vzájemný zápočet	-419	-419
Čistý odložený daňový závazek	378	103 324

Další informace**Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty**

Spřízněnými subjekty jsou dceřiné společnosti a spoluovládaná společnost, avšak transakce s nimi jsou v této konsolidované účetní závěrce vyeliminovány, dále ovládající osoba skupiny a všechny společnosti zahrnuté do jiných skupin se stejnou ovládající osobou.

Bližší informace o dopadu transakcí se spřízněnými osobami jsou zveřejněny v konsolidované zprávě o vztazích.

Soudní spory

Skupina nevede žádné materiálně významné soudní spory.

Informace o odměnách auditorům

Celkové náklady na odměny auditorské společnosti – BDO Audit, a.s. (osvědčení č. 018 – za provedení audit konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2021 činí 279 tis. Kč (2020: 160 tis. Kč).

Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vyjma událostí uvedených níže nedošlo po rozvahovém dni k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku a v ní prezentované výsledky a zůstatky:

- Mateřská společnost v roce 2022 zrealizovala další emise dluhopisů v CZK a EUR:

V tis. Kč	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková sazba p.a.	Jmenovitá hodnota
Emise VIII. (CZK)	12. 1. 2022	12. 1. 2025	4,75 %	150 000
Emise IX. (CZK)	12. 1. 2022	12. 1. 2027	5,00 %	50 000
Emise X. (EUR)	12. 1. 2022	12. 1. 2025	4,60 %	2 000
Emise XI. (EUR)	11. 4. 2022	11. 4. 2026	5,00 %	2 000
Emise XII. (CZK)	11. 4. 2022	11. 4. 2026	6,50 % (resp. 5,00 %)	100 000

- Skupina realizovala další akvizice nemovitostních společností a projektů v ČR a Německu
 - dceřiná společnost Home4you ALFA GmbH nabyla do vlastnictví více jak 200 bytových jednotek v Sasku, Spolková republika Německo
 - dceřiná společnost BYTY portfolio ALFA s.r.o. nakoupila kombinaci bytových a nebytových prostor pro další kombinované využití, Praha, Česká republika
 - dceřiná společnost Andaro GmbH nabyla do vlastnictví více jak 100 bytových jednotek v Sasku, Spolková republika Německo
- Skupina sleduje vývoj válečného konfliktu na Ukrajině a vyhodnocuje průběžně vyplývající rizika, které však nemají prozatím zásadní dopad na činnost a výsledky Skupiny.
- Dvě dceřiné společnosti měly k 31. 12. 2021 otevřeny bankovní účty v celkové výši 10 790 tis. Kč u společnosti Sberbank CZ, a.s. Česká národní banka dne 28. 2. 2022 zahájila kroky směřující k odejmutí povolení společnosti Sberbank CZ, a.s. působit jako banka a následně dne 30. 4. 2022 nabylo právní moci rozhodnutí ČNB odebrat Sberbank CZ bankovní licenci. Na základě zákonné garance bylo Garančním systémem vyplaceno celkem 4 999 tis. Kč. Zbývající část vkladů bude vyrovnána z prostředků získaných při likvidaci společnosti.

Schválení konsolidované účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena ke zveřejnění dne 27. 5. 2022.

V Praze, dne 27.5.2022

Helena Vladyková

Mgr. Martin Gíllar

EMITENT

Czech Home Capital, a.s.

náměstí Míru 1220/3
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

BDO Audit s.r.o.

V parku 2316/12
148 00 Praha 4 - Chodov
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

endors advokátní kancelář s.r.o.

Obrovského 2407
141 00 Praha 4 - Chodov
Česká republika