

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (tento dokument jednotlivě dále jen „**Základní prospekt**“ a společně s Konečnými podmínkami dále také jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2020 společností **DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČO 056 70 047, LEI: 31570054DB1X9D3X8617, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24494 (dále jen „**Emitent**“ či „**DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 5.000.000.000 Kč (slovy: pět miliard korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí deset (10) let.

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent ve formě zvláštního dokumentu konečné podmínky nabídky Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“). Konečné podmínky budou vždy 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**“), přičemž v Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, budou Konečné podmínky obsahovat též doplňující informace, které jsou jako součást Prospektu vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů (dále jen „**Doplňující informace**“).

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 Konečné podmínky uveřejněné nejpozději k datu emise o Doplnující informace poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů. 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 uvádí, že dodatek k Základnímu prospektu vyhotoví rovněž v případě, že dojde k jakýmkoliv významným změnám nebo vývoji v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů nebo Emitenta a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnoho-

stranném 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 srážené z výnosů z dluhopisů (blíže viz podkap. Zdanění a devizová regulace).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 16.9.2020.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/116701/CNB/570 ke sp.zn. S-Sp-2020/00060/CNB/572 ze dne 18.9.2020, které nabylo právní moci dne 22.9.2020. 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 ČNB 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.

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 22.9.2021. 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 tohoto 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.*

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 neznamená, 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 poradcce. 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 bu-

doucích 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 uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti.

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 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.domoplan.cz v sekci „Pro investory“. Jestliže tento Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem ke schválení tohoto Základního prospektu, ledaže jde o hypertextové odkazy na informace začleněné formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).

Pokud není dále uvedeno jinak: všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS). 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 referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech.*

OBSAH ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU	6
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	11
3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ	28
4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	30
5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	58
6. INFORMACE O EMITENTOVĚ	73
7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	132
8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	134
9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ	135
10. INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU	136

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 valnou hromadou Emitenta (resp. jediným akcionářem Emitenta při výkonu působnosti valné hromady Emitenta) i statutárním orgánem Emitenta dne 15.9.2020, dále rovněž ve spojení s příslušnými Konečnými podmínkami k ní se vztahujícími.

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: DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF a alternativním investičním fondem ve smyslu AIFMD, a jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován investiční společností AVANT, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky.

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 5.000.000.000 Kč (slovy: pět miliard korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí 10 (deset) let.

Použití Výnosů: Dluhopisy budou vydávány za účelem realizace Investiční činnosti Emitenta a refinancování stávajících závazků Emitenta a společností ze Skupiny.

Rizikové faktory: Investice do Dluhopisů vydaných v rámci Programu představuje určitá rizika. Hlavní rizikové faktory, jež mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho závazky v rámci Dluhopisového programu a jednotlivých Emisí dluhopisů vydaných v jeho rámci, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu, označené jako „*Rizikové faktory*“.

Konečné podmínky: Emise dluhopisů budou v rámci Programu vydávány na základě Doplnku dluhopisového programu a příslušných Konečných podmínek k nim se vztahujících. Na každou takovou Emisi dluhopisů se pak budou aplikovat podmínky Doplnku dluhopisového programu a k příslušné Emisi dluhopisů se vztahujících Konečných podmínek.

Upisování Dluhopisů: Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Administrátorem nebo Manažerem a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni Emitentem nebo Administrátorem nebo Manažerem, případně Emitentem zvoleným finančním zpro-

středkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů či budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta a, podle podoby upisovaných, resp. kupovaných Dluhopisů, předáním listinných Dluhopisů investorovi či zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora. Investor bude povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě 5 (pěti) dnů po podpisu objednávky ke koupi Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány, resp. zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.

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, 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.

Forma Dluhopisů:

Dluhopisy mohou být vydány na doručitele, na jméno či na řad. Listinné Dluhopisy však budou vždy cennými papíry na řad.

Podoba Dluhopisů:

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent.

Měna Dluhopisů:

Dluhopisy budou denominovány v korunách českých 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 na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.

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

S Dluhopisy bude též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů 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 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.

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 předpo-

kládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušných Konečných podmínkách, resp. v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Splacení jmenovité hodnoty

Dluhopisů: Jednorázově

Splatnost Dluhopisů: Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší 1 (jednoho) 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 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 ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy (jsou-li takové). 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 hodnocení 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 obchodní společností s předmětem podnikání v podobě činnosti fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, a tedy právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

Jelikož Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k realizaci Investiční činnosti Emitenta a refinancování stávajících závazků Emitenta a společností ze Skupiny, což zahrnuje i poskytování úvěrů a zápůjček společnosti DOMOPLAN a.s., IČO 051 01 077, se sídlem Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „**DOMOPLAN a.s.**“), a dalším společností ve Skupině, je nepřímě vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny.

Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, totiž poté prostředky může použít pro financování svých provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů z poskytnutých zápůjček a úvěrů vůči Emitentovi je přitom poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společ-

nosti ze Skupiny, kdy tudíž Emitent bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině. Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině působí na realitním trhu, působí na ně také všechna rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Na Emitenta tak působí v rámci rizika podnikání společností ze Skupiny zprostředkovaně rovněž kreditní riziko protistran a klientů, kdy se jedná se o riziko neschopnosti dlužníka z řad protistran nebo klientů společností ve Skupině dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Jinak řečeno, Emitent podstupuje riziko spojené s možností selhání společnosti ze Skupiny, ve které má Emitent Účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem – úvěrové riziko, spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nesplní svůj dluh. V důsledku tohoto rizika může dojít také k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje Účasti v takové společnosti.

Následkem výše uvedeného 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 Rizika spojená s investicemi do nemovitostí

2.1.2.1.1 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 rezidenčních novostaveb v České republice, kde Emitent působí. Zvláště pak se jedná o (i) rezidenční novostavby ve městě Brně, ve kterém realizuje Emitent největší množství i finanční objem svých developerských projektů, a (ii) horské apartmány, zejména pak ty v turistické oblasti Ramzová a Filipovice v pohoří Jeseníky.

Jakkoliv v současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních 5 (pěti) letech neexistuje přehnaně vysoké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena každého aktiva je dána střetem 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, kterou by Emitent obdržel za prodej takového majetku.

Emitent v době, kdy se rozhoduje o realizaci svých (prostřednictvím Dceřiných společností realizovaných) developerských projektů, tak činí na základě cenového průzkumu, který je prováděn v době před zahájením výstavby. V období, kdy dojde k zahájení stavby nemovitostního developerského projektu, započne období vynakládání největších finančních nákladů na realizaci developerského projektu. Zároveň ve stejné době dochází k zahájení nabízení nemovitostí, které Emitent prostřednictvím Dceřiných společností staví, potenciálním zákazníkům. Než dojde k dokončení developerských projektů a jejich kolaudaci, tak se může dramaticky změnit poptávka po nemovitostech, které Emitent prostřednictvím Dceřiných společností staví. A to může výrazně ovlivnit tržby Emitenta a Dceřiných společností a ziskovost jejich podnikatelských aktivit, a tedy i schopnost Emitenta řádně plnit finanční závazky, včetně těch z Dluhopisového programu.

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.

Vývoj cen nemovitostí rovněž ovlivňuje hodnotu finančních ukazatelů uvedených v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) tohoto Základního prospektu, bodu „Závazky Emitenta“, podbodu „Maximální limit zadlužení Emitenta“, kdy snížení cen nemovitostí zvyšuje relativní zadlužení Emitenta a může potenciálně způsobit neplnění tam obsaženého nefinančního závazku Emitenta vůči Vlastníkům Dluhopisů.

2.1.2.1.2 *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 residenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u neresidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců.

Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupujícího nemovitostí, které Emitent prostřednictvím Dceřiných společností staví. 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 snaží toto riziko minimalizovat tím, že nemovitosti, které staví, koncovým zákazníkům nabízí již v době zahájení stavby. Tedy řádově 1 (jeden) rok až 2 (dva) roky před kolaudací nemovitosti a řádově 2 (dva) až 3 (tři) roky před splatností finančních závazků projektového financování developerského projektu.

2.1.2.1.3 *Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené omezením vlastnického práva*

Emitent, resp. Dceřiné společnosti nemovitosti nabývající, mohou nakoupit nemovitosti, na kterých vážnou omezení vlastnických práv, jako jsou práva zástavních věřitelů nebo právo využívat nemovitost jinými subjekty. Tato omezení vlastnických práv mohou mít významný negativní vliv na tržní hodnotu takových nemovitostí nabývaných Emitentem, resp. Dceřinými společnostmi. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí, které zajišťuje investiční společnost obhospodařující Emitenta. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta, resp. i Dceřiných společností nemovitosti nabývající, i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

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.

2.1.2.1.4 *Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti*

Emitent, resp. Dceřiné společnosti nemovitosti nabývající, mohou díky nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout právní vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na tržní hodnotu těchto nemovitostí. Taková právní vada může být spojena například se smlouvami s nájemci v situaci, kdy by nemovitosti byly podle přesvědčení Emitenta, resp. Dceřiných společností je nabývající, nabývány bez vážnosti nájemního práva třetí osoby. Kromě toho může souviset s právně zajištěným přístupem k nemovitostem či mohou obsahovat právní vadu dokumenty vydané pro nemovitosti příslušnými orgány veřejné správy, resp. samosprávy, které ovlivňují možnosti další výstavby či rekonstrukce nemovitostí. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí, které zajišťuje investiční společnost obhospodařující Emitenta. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta, resp. i Dceřiných společností nemovitosti nabývající, i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

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 toto riziko snaží minimalizovat tím, že na akvizice nemovitostí využívá pro analýzu právních vad externí advokátní kanceláře, které se na tuto činnost specializují.

2.1.2.1.5 Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti

Emitent, resp. Dceřiné společnosti nemovitosti nabývající, mohou díky nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout technické vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na tržní hodnotu těchto nemovitostí. Tyto technické vady mohou vést k tomu, že bude muset Emitent, resp. Dceřiné společnosti nemovitosti nabývající, vynaložit neplánované investiční výdaje na to, aby tyto technické závady odstranili. V extrémním případě může technická vada ohrozit i statiku celé stavby či možnost zachování stávající budovy určené k rekonstrukci, což by vedlo ke zvýšeným investičním výdajům na její demolici a následnou výstavbu. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí, které zajišťuje investiční společnost obhospodařující Emitenta. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta, resp. i Dceřiných společností nemovitosti nabývající, i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

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 toto riziko snaží minimalizovat tím, že na akvizice nemovitostí využívá pro analýzu technických vad nezávislé stavební inženýry.

2.1.2.2 Úvěrové riziko a riziko úrokové sazby

Úvěrové riziko je riziko spojené s případným nedodržáním závazků protistrany Emitenta, kdy emitent investičního nástroje v Majetku Emitenta či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Riziko úrokové sazby se vztahuje k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba. Mohlo by se jednat například o bankovní úvěry, emitované dluhopisy nebo dluhy z leasingů. Jakkoliv ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou veškeré úvěry poskytnuté Emitentovi, jakož i veškeré jím vydané dluhopisy, úročeny výlučně pevnou úrokovou sazbou, do budoucna Emitent přijetí dlouhodobého dluhového financování s variabilní úrokovou sazbou či vydání dluhopisů s variabilní úrokovou sazbou nevylučuje. Financování bankovními úvěry může v případě růstu úrokových sazeb způsobit Emitentovi zvýšené potíže se splácením finančních závazků.

Úročené cizí zdroje Emitenta k datu vyhotovení Základního prospektu

Úročený závazek	Měna závazku	Hodnota závazku na jistinu	Typ úrokové sazby	Variabilní část úroku	Výše pevné úrokové sazby p.a.
Úvěr od investičního fondu	Kč	10 mil. Kč	Pevná	Není	10,00%
Úvěr od investičního fondu	EUR	4,3 mil. EUR	Pevná	Není	12,00%
Dluhopisy DOMO.LIST01 5,00/22	Kč	1,55 mil. Kč	Pevná	Není	5,00%
Dluhopisy DOMOPLAN 5,80/22	Kč	20,86 mil. Kč	Pevná	Není	5,80%

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 bankovními 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 přímo dopadá na činnost Emitenta, protože většina jeho zákazníků využívá hypoteční financování k nákupu jím prostřednictvím Dceřiných společností stavěných nemovitostí. To je způsobeno zejména tím, že dojde ze 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. 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 v portfoliu Dceřiných společností se v důsledku tohoto jevu mohou stát méně poptávané.

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

2.1.2.3 Riziko včas nerealizovaného prodeje nemovitostí

Jedná se o riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezplatí, nebo nedodá plnění ve stanovené lhůtě.

Návrat finančních prostředků Vlastníkům Dluhopisů je totiž do značné míry závislý na schopnosti Emitenta včas prodat nemovitosti, které Emitent prostřednictvím svých Dceřiných společností staví. 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 prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.4 Riziko změny bankovní úvěrové politiky

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 výši vlastních zdrojů Emitenta na celkových nákladech developerských projektů;
- (ii) zvýšení požadavku na hodnotu dosažených předprodejí před zahájením čerpání úvěrů;
- (iii) zvýšení nároků na generálního dodavatele stavby, čímž může dojít ke zdražení stavby;
- (iv) zvýšení požadavku na ziskovost projektů s cílem snížit bankovní kreditní riziko;
- (v) vyloučení z možností financování některých developerských projektů.

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

Kromě bankovního úvěrového financování Emitenta ovlivňuje podnikatelskou aktivitu Emitenta rovněž úvěrová politika bank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů koncovým zákazníkům Emitenta. Takovou změnou úvěrové politiky kromě úrokové sazby mohou být i jiné parametry. Negativními změnami v této oblasti mohou být:

- (i) zvýšení požadavku na výši vlastních zdrojů dlužníků vůči ceně nemovitosti;
- (ii) zvýšení požadavků na způsob prokázání kreditní kvality dlužníků;
- (iii) vyloučení některých typů nemovitostí z předmětu možného financování.

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.

2.1.2.5 Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí

Podnikatelská aktivita Emitenta spočívá rovněž ve výstavbě (prostřednictvím Dceřiných společností) rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, tak může nastat situace, že Emitent nebude mít dostatek akvizičních příležitostí pro nákup vhodných pozemků pro výstavbu dalších developerských projektů.

V tuto chvíli disponuje Emitent skrze Dceřiné společnosti v nepřímém vlastnictví nedokončenými (nerozprodanými) projekty v následující odhadované hodnotě realizačních nákladů.

Projekt	Lokalita	Odhadované realizační náklady (v mil. Kč)
Rezidence Pekárenský dvůr	Brno	592
Bytový dům Žižkova	Brno	374
Rezidence Starý Pivovar	Brno	241
Rezidence Hvězdová	Brno	144
Celkem rezidence		1.351
Hotel Stará Pošta	Filipovice	92
Lesní Stráně	Ramzová	130
Celkem horské apartmány		222
Celkem nedokončené (nerozprodané) projekty v nepřímém vlastnictví Emitenta		1.573

Zdroj: Kvalifikovaný odhad Emitenta

Emitent se dle svého subjektivního názoru domnívá, že v tuto chvíli má dostatek developerských projektů pro období následujících 3 (tří) let. Dluhopisy by se měly podílet na financování řádově 10 až 30% nákladů na developerské projekty realizované Emitentem prostřednictvím Dceřiných společností.

Nedostatek developerských projektů však 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 neb jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.6 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. Zejména se jedná o nesprávné analýzy v oblasti odhadu přímých stavebních nákladů projektu a prodejních cen jednotek v developerských projektech realizovaných prostřednictvím Dceřiných společností Emitentem. Nesprávná analýza poptávky rovněž může vést k nevhodné struktuře ploch u developerských projektů realizovaných prostřednictvím Dceřiných společností Emitentem.

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. Ná-

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

2.1.2.7 Riziko růstu ceny stavebních prací

Podnikání Emitenta do značné míry ovlivňuje cena stavebních prací při výstavbě rezidenčních nemovitostí. Ty standardně tvoří 50 až 70% veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou proto klíčovým nákladovým faktorem ovlivňující hospodářský výsledek Emitenta.

Prudký růst cen stavebních prací, který by nebylo možné přenést na koncového zákazníka Emitenta, by mohl potenciálně způsobit Emitentovi výrazně zhoršenou finanční situaci a v konečném důsledku ovlivnit 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.

2.1.2.8 Měnové riziko

Emitent může přijmout či poskytnout úvěr či zápůjčku i v jiné měně než v českých korunách, přičemž částka přijatá či poskytnutá v jiné měně bude přepočtena na měnu českých korun kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni rozhodného období.

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v Majetku Emitenta mohou být vyjádřena v jiných měnách než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota akcie Emitenta a podíl na zisku se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Emitenta a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Emitenta, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke ztrátě.

Emitent by dále mohl být v případě prodeje, nákupu či financování projektů, které budou denominovány v jiné měně než v 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, kdy by Emitent přijmul dluhové financování v jiné měně než v 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.

Emitent podniká na území České republiky a pro svou Investiční činnost využívá zdroje v české koruně a měně euro.

Finanční závazky Emitenta a Dceřiných společností v jiných měnách nežli české koruně jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu představovány pouze jediným závazkem, a to následujícím závazkem Emitenta (dále jen „**Úvěr AVANT Private Equity**“). Jedná se o přijatý a postupně v průběhu roku 2019 a roku 2020 načerpaný úvěr Emitenta ve výši celkem 4.300.000 EUR od společnosti AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 043 53 447, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**AVANT Private Equity**“), s úrokovou sazbou 12 % p. a., splatností jistiny úvěru 30.4.2023 a splatností přírostlých úroků na konci splatnosti společně s jistinou. Existuje možnost prodloužení splatnosti úvěru o 1 (jeden) rok, a to i opakovaně, jakož i možnost předčasného splacení úvěru po 30 (třiceti) měsících bez poplatků a sankcí.

V rámci Dluhopisového programu může Emitent vydat také dluhopisy denominované v měně EUR. Měnové riziko má tudíž na Emitenta dopad i z tohoto pohledu. Měnové riziko může být v případě vydání těchto Dluhopisů nadále umocněno tím, že pokud Emitent nebude disponovat v době splatnosti výnosu a jmenovité hodnoty Dluhopisů denominovaných v měně EUR likvidními prostředky v měně EUR, bude muset své likvidní prostředky v jiné měně přeměnit pro účely úhrady svých závazků vůči Vlastníkům Dluhopisů na prostředky v měně EUR. V případě změny devizového kurzu takové jiné měny vůči měně EUR v neprospěch Emitenta (zdražení měny EUR) tak může být Emitent nucen vynaložit fakticky více prostředků na úhradu svých závazků

vůči Vlastníkům Dluhopisů denominovaných v měně EUR, nežli původně počítal.

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 Riziko poklesu vlastního kapitálu v souvislosti s odkupem Investičních akcií

Emitent může zaznamenat prudký pokles vlastního kapitálu za předpokladu, že by se významnější část držitelů Investičních akcií Emitenta rozhodlo odprodat své Investiční akcie. To statut Emitenta, který má podobu investičního fondu, umožňuje. V souvislosti s tím by došlo k relativně vyššímu zadlužení Emitenta a zhoršení jeho kreditní kvality. Emitent by se rovněž mohl dostat do situace nepříznivého cashflow. V případě značného odlivu vlastního kapitálu by přitom Emitent byl nucen pro zajištění dostatečného množství finančních prostředků odprodat části svého majetku v podobě podílů v Nemovitostních (Dceřiných) společnostech.

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.

2.1.2.10 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 prodlení 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 následujících na trhu etablovaných pojišťoven – Generali Česká pojišťovna a.s., Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Allianz pojišťovna, a.s., UNIQA pojišťovna, a.s., ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group – čímž se snaží toto riziko snižovat.

2.1.2.11 Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění

Podnikání Emitenta je závislé na získání zejména stavebního povolení pro realizaci developerských projektů, které realizují jeho Dceřiné společnosti. Nezískání povolení k zahájení stavby těchto projektů v plánovaném termínu může způsobit pozdější realizaci projektu. Taková situace může Emitentovi způsobit značnou škodu v podobě zvýšení finančních nákladů a problémy s cashflow projektu.

Jedná se tedy o riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, zejména opožděné vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě nemovitostí (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně stav, kdy realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů.

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.

Emitent se však snaží toto riziko významně snížit tím, že prostřednictvím Dceřiných společností nakupuje ty stavební pozemky, pro něž již bylo vydáno pravomocné povolení k umístění stavby. U těchto projektů existuje menší riziko, že Emitent, resp. Dceřiná společnost projekt realizující nezíská povolení k zahájení stavby v plánovaném termínu než u projektů, které tímto rozhodnutím nedisponují.

2.1.3 Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

2.1.3.1 Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent s ohledem na svou hlavní činnost a svou povahu nebude vykonávat žádnou vlastní činnost a vždy bude závislý především na splácení 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.

Emitent k 31.7.2020 disponoval vlastním kapitálem v celkové výši 415.261.536 Kč, který limituje schopnost Emitenta krýt tyto závazky.

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.

2.1.3.2 Kreditní riziko

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

Největšími dlužníky Emitenta budou Dceřiné společnosti, popřípadě společnosti, ve kterých má Emitent zájem nabýt Účast. Emitent poskytl Dceřiným společnostem k 31.7.2020 úvěry v celkové souhrnné výši 185.761.320 Kč (společně dále jen „**Dosavadní úvěry poskytnuté Emitentem**“):

Emitentem poskytnuté úvěry k 31.7.2020

Obchodní firma úvěrované společnosti	Výše úvěru	Smlouva ze dne	Úročeno smluvním úrokem p.a. ve výši	Splatná ke dni	Poznámka
DOMOPLAN - Apartmány Filipo- vice s.r.o.	13.147.408 Kč	31.05.2017	6,00%	28.02.2022	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně s.r.o.	7.798.178 Kč	24.06.2019	12,00%	31.03.2029	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Bytový dům Žižko- va, s.r.o.	20.759.668 Kč	23.03.2018	12,00%	31.12.2034	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	20.999.759 Kč	23.03.2018	12,00%	31.12.2030	Úvěr Dceřiné společnosti

Hotel Stará Pošta s.r.o.	9.441.314 Kč	31.01.2019	12,00%	31.03.2029	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	21.654.685 Kč	22.10.2019	12,00%	31.12.2023	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	3.001.973 Kč	30.07.2020	12,00%	31.12.2023	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	88.958.335 Kč	02.03.2020	12,00%	31.12.2023	Úvěr Dceřiné společnosti

Žádný z výše uvedených úvěrů nebyl Emitentovi příjemcem úvěru ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu ani zčásti splacen.

Emitent může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty Majetku Emitenta. Úvěry nebo zápůjčky budou Emitentem poskytovány se splatností nepřesahující 20 (dvacet) let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Emitenta bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelství prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou.

Z hlediska cizích subjektů budou nepřímo dlužníky Emitenta zejména dodavatelé služeb potřebných pro realizaci developerských projektů, kterým Dceřiné společnosti Emitenta poskytly finanční zálohu na jejich služby. Jedná se v celkovém objemu nákladů na projekty o zanedbatelnou částku. Kreditní riziko Emitenta cizím subjektům není významné.

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

2.1.3.3 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. Vzhledem k tomu, že Emitent podniká v oblasti výstavby nemovitostí, tak v případě nedostatečné krátkodobé poptávky po jeho nemovitostech, může nastat situace, že nedokáže včas přeměnit svá aktiva na hotovost.

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.

2.1.4 Ostatní rizika

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

Probíhající světová pandemie viru SARS-CoV-2 ovlivňuje podnikání českých účastníků nemovitostního a realitního trhu. Z pohledu Emitenta a Skupiny se probíhající pandemie může projevit následovně:

Zhoršený přístup k bankovnímu financování

Zhoršená kreditní kvalita úvěrového portfolia bank vede některé banky v České republice k tomu, že zpřísní pravidla pro financování výstavby nemovitostí. Z předmětu financování jsou vyloučené některé lokality a některé typy nemovitostí. Zároveň banky požadují větší míru zajištění svého dluhu a jsou ochotné poskytovat menší část prostředků vůči velikosti rozpočtu projektů.

Emitent má vlivem této situace zhoršený přístup zejména k bankovnímu financování projektů typu horských apartmánů.

Tento zhoršený přístup Emitenta k bankovnímu financování se může projevit 2 (dvěma) způsoby. Za prvé tak, že úvěr nebude Emitentovi úvěrující bankou vůbec poskytnut, Emitent tedy nezíská cestou bankovního financování žádné prostředky na realizaci výstavby nemovitosti, a bude si je tak nucen obstarat jiným způsobem. Za druhé tak, že úvěr Emitentovi úvěrující bankou poskytnut bude, avšak bude úročen vyšší úrokovou sazbou, nežli by tomu bylo v případě, že by zhoršený přístup k bankovnímu financování nenastal. Vyšší úroková sazba bude znamenat, že Emitentovi vzrostou náklady na realizaci výstavby nemovitosti, přičemž pokud se mu je nepodaří promítnout do prodejních cen pro koncové zákazníky, povedou ke snížení očekávané marže Emitenta, a tím i poklesu očekávaného zisku z realizované výstavby nemovitosti.

Stejná situace nastane i v případě, že bude subjektem žádajícím o úvěr přímo Dceřiná společnost, která bude projekt realizovat.

Zpomalení schvalovacích řízení

V souvislosti s nouzovým stavem a státními omezeními byly zavřeny některé úřady v České republice a omezen jejich provoz, což vedlo a vede k časovému zdržení při schvalování potřebných povolení pro výstavbu projektů v portfoliu Emitenta, resp. Dceřiných společností.

V této souvislosti musí Emitent počítat s možným prodloužením ve schvalovacích procesech ze strany úřadů kvůli částečnému přerušení jejich činnosti a snížení personálních kapacit. Emitent tento efekt pocítí delší realizací svých projektů, případně zvýšením finančních nákladů kvůli prodloužení úročeného období.

Zhoršený přístup k vlastnímu kapitálu Emitenta

Pandemie viru SARS-CoV-2 negativně ovlivňuje obchodní činnost Emitenta, která je potřebná pro získávání vlastního kapitálu prostřednictvím emise Investičních akcií. Tato skutečnost může vést ke zdržení realizace některých projektů z důvodu nedostatku vlastního kapitálu pro jejich realizaci. V souvislosti s ekonomickou recesí někteří investoři mohou požadovat navrácení svého vloženého kapitálu i za cenu výstupních poplatků, což jim Emitent umožňuje. Riziko poklesu vlastního kapitálu v souvislosti s odkupem Investičních akcií tak může být vlivem dopadů pandemie SARS-CoV-2 významnější.

Zhoršené podmínky financování pro koncové zákazníky Emitenta

Pandemie viru SARS-CoV-2 může negativně ovlivnit ochotu bank financovat nákup nemovitostí, které Emitent skrze své Dceřiné společnosti staví a prodává. Koncoví zákazníci financují nákup těchto nemovitostí z velké části pomocí hypotečních úvěrů, na jejichž dostupnosti pro koncové zákazníky jsou Dceřiné společnosti přímo a Emitent nepřímo závislí. Tento efekt může negativně ovlivnit poptávku po nemovitostech v portfoliu Emitenta, resp. Dceřiných společností. To by se mohlo negativně projevit na rentabilitě realizovaných projektů a časovém zdržení, což v konečném důsledku může znamenat zhoršenou kreditní kvalitu Emitenta a jeho schopnost dostat závazkům vůči dluhopisovým věřitelům.

Legislativní změny

Pandemie viru SARS-CoV-2 vyvolala celou řadu legislativních změn v rámci České republiky. Na Emitenta mohou některé z nich negativně dopadnout. Mezi nimi je například případné zrušení odpočtu nákladů na úroky z hypoték pro koncové zákazníky v portfoliu Emitenta.

Splní-li se některá či všechna negativní očekávání spojená s pandemií viru SARS-CoV-2, následkem toho může dojít k prodlužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.4.2 Riziko ztráty klíčových osob

Klíčovou osobou Emitenta pro realizaci jeho podnikatelské aktivity pan Tomáš Vavřík, který je rovněž jedinou ovládající osobou Emitenta. Ten hraje důležitou roli při realizaci developerských projektů Dceřiných společností Emitenta. Ztráta této osoby by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit jeho závazky vůči věřitelům.

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

2.1.4.3 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 prodlužení 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.

2.1.4.4 Riziko odnětí povolení ČNB

Emitent je fondem kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, který má ke své činnosti uděleno povolení od ČNB.

Emitent je tak i přes fungování compliance vystaven riziku odnětí povolení, na základě kterých vykonává svou činnost.

ČNB může v souladu se ZISIF rozhodnout o odnětí povolení k činnosti investiční společnosti, která Emitenta obhospodařuje a o zrušení Emitenta, např. v případech, kdy investiční společnost obhospodařující Emitenta neimplementuje řádně a včas uložené opatření ČNB nebo došlo k závažným změnám ve skutečnostech rozhodných pro udělení příslušného povolení.

V případě, že Emitentovi v tomto případě ČNB neurčí jiného obhospodařovatele, může být Emitent v krajním případě zrušen a nebude tak moci dále vykonávat svou činnost. Emitent je fondem kvalifikovaných investorů založeným v České republice a v případě svého zrušení bude docházet k přeměně majetku Emitenta na hotovost podle právních regulí platných pro české fondy založené podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF takovým způsobem, aby zájmy věřitelů Emitenta nebyly poškozeny s ohledem na jejich věřitelské postavení a aby bylo přihlédnuto k nepoškození zájmů akcionářů Emitenta s ohledem na to, že jejich pořadí ve finančním vypořádání je až za poskytovateli cizích zdrojů Emitenta.

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.

2.1.4.5 Riziko zrušení Emitenta s likvidací

Emitent je jako investiční fond s právní osobností vystaven riziku jeho zrušení s likvidací podle § 361 ZISIF, jestliže (i) o tom rozhodne valná hromada Emitenta, (ii) bude-li zrušena investiční společnost, která je obhospodařovatelem Emitenta, případně zanikne její oprávnění obhospodařovat Emitenta a ČNB zároveň do 3 měsíců nerozhodne o převodu obhospodařování Emitenta na jiného obhospodařovatele nebo (iii) rozhodne-li o tom ČNB nebo soud. Emitent je fondem kvalifikovaných investorů založeným v České republice a v případě svého zrušení bude docházet k přeměně majetku Emitenta na hotovost podle právních regulí platných pro české fondy založené podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF takovým způsobem, aby zájmy věřitelů Emitenta nebyly poškozeny s ohledem na jejich věřitelské postavení a aby bylo přihlédnuto k nepoškození zájmů akcionářů Emitenta s ohledem na to, že jejich pořadí ve finančním vypořádání je až za poskytovateli cizích zdrojů Emitenta.

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.

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice nebo její části. 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 přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Emitent, vzhledem k charakteru své podnikatelské činnosti, hodlá využívat pro své podnikání cizí zdroje. Primárně hodlá v rámci svých Dceřiných společností využívat bankovní úvěry. Rovněž využívá dluhopisové financování a zápůjčky či úvěry od pana Tomáše Vavříka, vlastníků VIA či PIA a zápůjčky či úvěry od jiných finančních institucí nežli jsou banky, jako jsou investiční fondy.

Na základě Statutu Emitenta může Emitent konkrétně přijmout úvěr (včetně hypotečního úvěru), nebo zápůjčku se splatností nepřesahující 25 (dvacet pět) let za podmínek odpovídajících standardu na nemovitostním trhu, a to do výše 1.000% hodnoty Fondového kapitálu (počítáno u každého jednotlivého úvěru nebo zápůjčky před poskytnutím). Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Emitentem nesmí přesáhnout 1.000 % Fondového kapitálu a současně úrokové zatížení bude brát ohled na pravidla nízké kapitalizace pro zachování plné uznatelnosti úroků jako daňového nákladu Emitenta. Emitent může přijmout úvěr či zápůjčku dle tohoto odstavce i v jiné měně než v korunách českých, přičemž částka přijatá v jiné měně bude přepočtena na měnu českých korun kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni rozhodného období.

Vzhledem k tomu, že Emitent je tak 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.

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.

V Emisních podmínkách se však Emitent zavázal, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, minimální podíl vlastního kapitálu Emitenta vycházející z účetní závěrky Emitenta vůči odhadní tržní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, neklesne pod 20 %, zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta bude tvořit vlastní kapitál vycházející z účetní

závěrky Emitenta minimálně 10 % a v případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastního kapitálu vůči bilanční sumě vycházející z účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %, přičemž vlastní kapitál pro tento účel je vypočten jako součet aktuální hodnoty Fondového kapitálu PIA a VIA Emitenta.

2.2.1.2 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.

2.2.1.3 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.

V souvislosti s šířením viru SARS-CoV-2, který by způsobil dlouhodobý či trvalý závažný 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. V případě úpadku Skupiny Emitenta lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů.

2.2.1.4 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 své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, minimální podíl vlastního kapitálu Emitenta vycházející z účetní závěrky Emitenta vůči odhadní tržní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, neklesne pod 20 %, zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta bude tvořit vlastní kapitál vycházející z účetní závěrky Emitenta minimálně 10 % a v případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastního kapitálu vůči bilanční sumě vycházející z účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %, přičemž vlastní kapitál pro tento účel je vypočten jako součet aktuální hodnoty Fondového kapitálu PIA a VIA Emitenta.

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.

2.2.1.5 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.

2.2.1.6 Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze Skupiny Emitenta ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi.

Jakkoliv Skupina Emitenta důsledně dbá na to, aby každá společnost ve Skupině Emitenta řádně a však plnila své závazky (což je dáno nastavením vnitřní firemní kultury Skupiny Emitenta a snahou budovat na trhu svou dobrou obchodní pověst založenou právě na principu, že závazky, včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů, se musí plnit), i přesto může v případě, že Emitent nebude mít dostatek likvidních prostředků k úhradě výnosu a jmenovité hodnoty Dluhopisů, dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.2.1.7 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.

V souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude vývoj inflace ze střednědobého a dlouhodobého hlediska, avšak její zvyšování lze předpokládat.

2.2.1.8 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.

2.2.1.9 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 či EURIBOR jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos běžných dluhopisů za stejné období.

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

2.2.1.10 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).

2.2.1.11 Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR (tedy v jiné měně než v českých korunách) je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. 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 a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Emitent 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 restriktce. 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 restriktce, 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.

2.2.2 Rizika vyplývající ze zdanění Dluhopisů

2.2.2.1 Žádné navýšení z důvodu daní

V případě, že Emitent bude povinen provést jakoukoliv srážku daně či jinou obdobnou platbu a v důsledku toho bude částka placená vlastníkovi Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníkovi Dluhopisů jakkoliv kompenzovat.

2.2.3 Rizika týkající se právního režimu

2.2.3.1 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.

2.2.4 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 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.

2.2.5 Ostatní rizika

2.2.5.1 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 Agent pro výpočty je přidružený subjekt Emitenta, existuje možnost střetu zájmů Agentů 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.

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 1 (Obecný popis nabídkového programu), kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.

3.1 Podmínky nabídky

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 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 zejména kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora nebo Manažera 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 příslušných Konečných podmínkách.

3.1.3 Stanovení ceny

- 3.1.3.1 Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a postup jejího zveřejnění budou uvedeny v Konečných podmínkách.
- 3.1.3.2 V Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvláště 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, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny 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 a o potenciálním dopadu na investici v případě řešení krize podle směrnice 2014/59/EU.

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 Doplněkem 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 Doplněkem 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 jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

V Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda příslušná emise Dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli.

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

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 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, a na webové stránce Emitenta www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“, 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 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, 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, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, v následujícím rozsahu.

V intencích ZPKT Emitent podléhá 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 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.

V souladu s § 44 odst. 1 písm. b) zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, pak ČNB vykonává dohled nad Emitentem z titulu, že je emitentem dluhopisů a současně investičním fondem, v rozsahu relevantních ustanovení § 44 odst. 2 uvedeného zákona. ČNB může Emitentovi, pokud poruší uvedený zákon, uložit opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti, popř. uložit pokutu.

ČNB dále vykonává dohled v mezích § 3 zákona č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. ČNB tak, mimo jiné, v oblasti kapitálového trhu vykonává dohled v rozsahu stanoveném uvedeným zákonem a zvláštními právními předpisy upravujícími oblast podnikání na kapitálovém trhu a obhospodařování a administraci investičních fondů, rozhoduje o právech, právech chráněných zájmech a povinnostech právnických a fyzických osob, pokud tak stanoví uvedený zákon nebo zvláštní právní předpisy upravující oblast podnikání na kapitálovém trhu a obhospodařování a administraci investičních fondů, a kontroluje plnění informačních povinností osob podléhajících dohledu ČNB stanovených uvedeným zákonem a zvláštními právními předpisy upravujícími oblast podnikání na kapitálovém trhu a obhospodařování a administraci investičních fondů. Předmětem dohledu na kapitálovém trhu ze strany ČNB je plnění povinností stanovených uvedeným zákonem a příslušnými zvláštními zákony, plnění povinností a podmínek stanovených ve vykonatelných rozhodnutích ČNB a plnění povinností stanovených přímo použitelnými předpisy EU. ČNB může uložit opatření k nápravě, případně uložit pokutu za přestupek.

Z pohledu ZISIF v případě fondů kvalifikovaných investorů, kterým je i Emitent, lze vzhledem k volnému vymezení pravidel jejich činnosti a vymezení priorit dohledu v platné legislativě očekávat ze strany ČNB spíše výkon dohledu na základě případných ad hoc podnětů investorů nebo depozitáře. Soustavnější pozornost ČNB věnuje z pohledu ZISIF zejména zdrojům systémového rizika při obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů, kterým je i Emitent, jako například nepřiměřenému zasahování dominantních investorů do investičního rozhodování Emitenta.

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 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 nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v euro.

4.1.1.3 Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené nebo podřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplnku 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 v Dceřiných společnostech.

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 Doplnku 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 nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

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

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 Doplňku 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. 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 na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplňku dluhopisového programu.
- (vii) Dokud nebude Emitent 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 Doplňkem 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 Doplňku 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 menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo;
- (ii) ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

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

- (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
- (ii) vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplňek 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 Doplňek dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplňku 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 Doplňek 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 Doplňku 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 procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných 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 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 Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů.

4.4.2.2 Maximální limit zadlužení Emitenta

Do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, se Emitent zavazuje, že minimální podíl vlastního kapitálu Emitenta vycházející z účetní závěrky Emitenta vůči odhadní tržní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, neklesne pod 20 %. Zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta bude tvořit vlastní kapitál vycházející z účetní závěrky Emitenta minimálně 10 %. V případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastního kapitálu vůči bilanční sumě vycházející z účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %. Vlastní kapitál pro tento účel je vypočten jako součet aktuální hodnoty Fondového kapitálu PIA a VIA Emitenta.

Výpočet výše uvedených ukazatelů bude proveden vždy 1x (jedenkrát) ročně podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena účetní závěrka, z níž budou výše uvedené ukazatele počítány.

Odhadní 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 hodnoty předmětných nemovitostí zpracovaným nezávislou znaleckou agenturou specializující se na ocenění nemovitého majetku. Takové ocenění bude provedeno vždy podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena účetní závěrka, z níž budou výše uvedené ukazatele počítány. 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 1x (jedenkrát) ročně, a to zveřejněním informace, včetně zjištěné odhadní tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně jednotlivých výše popsaných ukazatelů, na svých internetových stránkách www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“. Informace, včetně zjištěné odhadní 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 zjištěné odhadní tržní ceny oceňovaných nemovitostí a jednotlivých výše popsaných ukazatelů, bude Emitent takto zveřejňovat vždy nejpozději k 1.4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31.12. jsou sestaveny, a to po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

4.4.2.3 *Zákaz ztráty či převodu kontroly nad Emitentem*

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s Emisními podmínkami, nedojde ke ztrátě či převodu kontroly nad Emitentem, čímž se pro účely tohoto Základního prospektu rozumí, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s Emisními podmínkami bude zakladatel, pan Tomáš Vavřík, jediným vlastníkem Zakladatelských akcií Emitenta.

4.4.2.4 *Poměr VIA vůči PIA*

Emitent se zavazuje, že poměr hodnoty VIA vůči PIA neklesne pod 20% do doby, než uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu.

4.4.2.5 *Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu*

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně k Investiční činnosti Emitenta a refinancování stávajících závazků Emitenta a společností ze Skupiny.

Emitent je tak v tomto rámci oprávněn prostředky získané tímto Dluhopisovým programem použít rovněž na akvizici a financování dalších Nemovitostních společností, pouze však těch, které splní všechny následující podmínky:

- (i) Nemovitostní společnost bude vlastnit a/nebo spoluvlastnit nemovitost;
- (ii) maximální výše poměru cizích zdrojů (bez započtení zápůjčky či úvěru od Emitenta) vůči rozpočtovaným realizačním nákladům projektu bude činit 80%;
- (iii) očekávané vnitřní výnosové procento projektu bude činit minimálně 10% na veškeré zdroje Nemovitostní společnosti vlastníci projekt, resp. nemovitosti projekt tvořící;
- (iv) očekávané vnitřní procento projektu bude činit minimálně 12% na zdroje poskytnuté Emitentem do Nemovitostní společnosti vlastníci projekt, resp. nemovitosti projekt tvořící.

Emitent zveřejní 1x (jedenkrát) ročně hodnoty aktuálního plánovaného vnitřního výnosového procenta projektů a aktuálního plánovaného vnitřního výnosového procenta jím aktuálně realizovaných projektů, a to na svých internetových stránkách www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“ a nejpozději k datu 30.4. každého kalendářního roku po dobu trvání jeho závazků z tohoto Dluhopisového programu.

4.4.2.6 *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 následujících společností či jejich nástupnické společnosti: Ernst & Young Audit, s.r.o., PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Deloitte Audit s.r.o., Grant Thornton Audit s.r.o., TPA Audit s.r.o., APOGEO Audit, s.r.o. nebo BDO Audit s.r.o. V předchozí větě uvedený závazek se vztahuje výhradně na Emitenta a nikoliv i na jeho Dceřiné společnosti.

4.4.2.7 Informační povinnost a odhady nemovitostí

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude zveřejňovat 2x (dvakrát) ročně svou rozvahu a výkaz zisku a ztrát a aktuální seznam Emitentem přímo či nepřímo vlastněných a/nebo spoluvlastněných nemovitostí, a to v případě nemovitostí umístěných na území České republiky s identifikací katastrálního území a listu vlastnictví, na kterém je v katastru nemovitostí daná nemovitost evidována, a v případě nemovitostí případně umístěných na území jiného členského státu Evropské unie nežli Česká republika s jím obdobnými údaji podle práva takového jiného členského státu Evropské unie, společně s komentářem o aktuálním stavu projektu a očekávaným termínem kolaudace nemovitosti a plánované datumu prodeje nemovitosti. V případě výsledků hospodaření Emitenta k 31.12. se bude jednat o vždy o auditované finanční výkazy, v případě průběžných výsledků hospodaření roku se bude jednat o předběžné neauditované finanční výkazy.

Zveřejnění proběhne v datech do 30.4. za období končící 31.12. předcházejícího kalendářního roku a k 31.10. za období končící 30.6. stejného kalendářního roku na internetových stránkách www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“.

4.4.2.8 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) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo
- (ii) váznoucí na nemovitostech ve vlastnictví Emitenta; nebo
- (iii) váznoucí na podílech Emitenta ve společnostech ve Skupině; nebo
- (iv) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (v) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem; nebo
- (vi) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (vii) váznoucí 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.

Pro vyloučení pochybností se dále konstatuje, že ustanovení dále neplatí pro zatížení jakéhokoliv a veškerého majetku Dceřiných společností, včetně nemovitostí, zástavním právem nebo jiným obdobným právem ve prospěch jakékoliv banky, a toto zatížení tak není nijak limitováno či omezeno.

4.4.2.9 Zákaz přeměn s negativním dopadem

Emitent se zavazuje nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné vzhledem k právnímu statusu Emitenta zákonem povolené formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení se ZISIF, 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.

4.4.2.10 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 ZISIF, a Emitent se tak ani nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ve Skupině, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ve Skupině 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. společnostem 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.

4.5 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 či zjištěné podle 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 sazbu“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague InterBank Offered Rate*) či EURIBOR (*Euro Inter-Bank Offered 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, šestměsíční, 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 (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 minulé výkonnosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Informace o minulé výkonnosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmibenchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>. Emitent v příslušném Doplnku dluhopisového programu informuje Vlastníky Dluhopisů, kde mohou nalézt informaci o minulé výkonnosti jiné Referenční sazby včetně informací o její volatilitě, včetně toho, zda lze tyto informace nalézt bezplatně.

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 pro nejdelší období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
- (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.

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 či EURIBOR 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 se bude mít za to, že 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 ke dni, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

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. 4.7 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 Doplněku 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 Doplněku 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 nejpozději ve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

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).

4.6.3 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).

4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak ne dříve, než budou pro takový postup splněny podmínky stanovené právními předpisy (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 splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti, 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 Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou 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, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.

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 Doplnku 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 Doplnku 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 Doplnkem 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.

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 ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.

(ii) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

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, a v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně.

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 účet vedený u banky v České republice.

4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu vlastnoručně podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo (v případě právnických osob) originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Pokud bude mít Emitent pochybnosti o pravosti podpisu Oprávněné osoby na Instrukci, je oprávněn vyžádat si od Oprávněné osoby Instrukci s úředně ověřeným podpisem; v takovém případě je Emitent povinen provést platbu podle Instrukce až po doručení Instrukce s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovujícím rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

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 ne-

bo 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, 10. (desátý) Pracovní den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je vůči takové Oprávněné osobě 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 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 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 Dluhopisového 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. Bu-
de-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 stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2020). Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li Vlastníkem Dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

- 4.8.1.3.2 Základ daně a sražená daň se nezaokrouhuje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhuje 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 15 % (pro rok 2020). Přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.
- 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 stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2020).
- 4.8.1.3.5 Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2020). Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li Vlastníkem Dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. 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 stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé 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 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 stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2020).
- 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 15 % (pro rok 2020). Přesahuje-li základ daně podnikající fyzické osoby, která nabyla Dluhopis v rámci podnikání, 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

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 19 % (pro rok 2020). 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 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100.000 Kč.

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 kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2020).

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 60 (šedesát) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) 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 45 (čtyřicet pět) 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 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 10.000.000 Kč (slovy: deset 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 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 nezczizí, 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 čl. 4.9 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:

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 - Karlín

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 nebo dalšího 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 a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.
- 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 výpočet uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.
- 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 Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplnkem 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 ná-

vrhu změny nebo změn Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“).

- 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 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;
 - (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, 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. Zležitosti, 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 předchozí 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 v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů 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 nezaknily 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 oprávněni 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 Progra-

mu 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. Emitent zároveň v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách www.domoplan.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, jakoby byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce 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.

- 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 usnášeníschopná, 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 usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost 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 nezciží, 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.domoplan.cz v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prv-

ního 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 Doplnku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

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.

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

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

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

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

„**Dceřiná společnost**“ znamená jakoukoliv obchodní 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 ovládaní.

„**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.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládaný objem emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti v ostatních případech.

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

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

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

„**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.

„**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.

„**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 (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Rozhodný den pro výplatu výnosů**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.5.5 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 a 4.12.2.2 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 Doplněku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 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 splatnos-

ti, přičemž však platí, že 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) přerušeni 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 přerušeni 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.

„**Úrok**“ má význam uvedený v čl. 4.8.1.3.1 těchto Emisních podmínek.

„**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.

„**ZISIF**“ znamená zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

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

„**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 sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, to znamená v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“.

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

KONEČNÉ PODMÍNKY – 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 emisí níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČO 056 70 047, LEI: 31570054DB1X9D3X8617, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24494 (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.domoplan.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.domoplan.cz v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny, resp. sděleny 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.

Dluhopisy jsou vydávány jako *[doplnit pořadí]* emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč (slovy: pět miliard korun českých) nebo jeho ekvivalentu v měně EUR a dobou trvání programu 10 (deset) let, který byl zřízen v roce 2020 (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, nevplývá-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 datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu mimo Českou republiku, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V [●] dne [●]

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 emisí 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 emisí 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; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem]
3.	Forma Dluhopisů:	[na doručitele / na jméno / na řad / nepoužije se]
4.	Měna Dluhopisů:	[Kč / EUR]
5.	Status Dluhopisů:	[podřízené / nepodřízené]
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[[●] Kč / [●] EUR]
7.	Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:	[[●] Kč / [●] EUR]
8.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýše-	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % / [●]

	ní:	% předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne]
9.	Počet Dluhopisů:	[●]
10.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	[● / nepoužije se]
11.	Způsob vydání Dluhopisů	[Dluhopisy [budou / byly] 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] / [●]]
12.	Název Dluhopisů	[●]
13.	Datum emise:	[●]
14.	Celkový objem emise:	[[●] Kč / [●] EUR] / [[●] ks Dluhopisů]
15.	Lhůta pro upisování:	[od [●] do [●]] / [nepoužije se]
16.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●] / [[●] Kč / [●] EUR]
17.	Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●] [po dobu [●]] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na webových

- stránkách Emitenta www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
18. Výnos: [pevný / variabilní]
19. Pevná úroková sazba Dluhopisů: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
20. *Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:* [použije se / nepoužije se]
- 20.1 Referenční sazba: [[PRIBOR] / [EURIBOR]]
- 20.2 Marže: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●]]
- 20.3 Informace o minulé a budoucí výkonnosti Referenční sazby a její volatilitě a zda tyto informace lze, nebo nelze získat bezplatně: [●]
- 20.4 Popis jakýchkoli případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují podkladový nástroj, resp. Referenční sazbu: [●]
- 20.5 Pravidla pro úpravy pro události týkající se podkladového nástroje, resp. Referenční sazby: [●]
21. Výplata Dluhopisů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
22. Den výplaty výnosů: [●]
23. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]
24. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
25. Rozhodný den pro výplatu jmeno- [● / nepoužije se]

vité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):

26. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: [ano / ne]
27. 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): [● / nepoužije se]
28. Administrátor: [Emitent / ●]
29. Určená provozovna: [dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek / ●]
30. Agent pro výpočty: [není jmenován / ●]
31. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): [ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
32. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: [[●] / není ustanoven]
33. Interní schválení emise Dluhopisů: Vydání emise Dluhopisů schválil [●] dne [●].
34. Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / podmínky nabídky: Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] Manažerem a příslušnými investory [v sídle Emitenta / [nebo] Administrátora / [nebo] Manažera / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]].
- [Emitent / [●]] bude Dluhopisy až do [[●]] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]
- Investoři budou osloveni [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] případně Emitentem zvole-

ným finančním zprostředkovatelem], a to zpravidla telefonicky, 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 / [●]]. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Objednávka musí obsahovat alespoň identifikaci investora, konkrétní Emisi Dluhopisů, počet objednaných Dluhopisů, výši investice, prohlášení o daňovém domicilu, datum a podpis investora.

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta a [předáním listinných Dluhopisů / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora] / [●]]. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů [ve lhůtě 5 dnů po podpisu objednávky ke koupi 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 / [●]].

Veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta www.domoplan.cz.

[Dluhopisy budou investorům předány v [●] / nepoužije se]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu 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].]

35. 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 Doplněkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souso-
vím „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 Doplněcích 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.]

- | | | |
|-----|---|--|
| 36. | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů: | od [●] do [●] |
| 37. | Cena v rámci veřejné nabídky: | [Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] [po dobu [●]] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos. |
| 38. | Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | [Emitent / [●]] bude Dluhopisy až do [●] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.

Investoři budou oslovováni [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem], a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za pou- |

žití 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 / [●]]. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Objednávka musí obsahovat alespoň identifikaci investora, konkrétní Emisi Dluhopisů, počet objednaných Dluhopisů, výši investice, prohlášení o daňovém domicilu, datum a podpis investora.

Emitent bude od investorů v rámci objednávky Dluhopisů požadovat [předložení průkazu totožnosti a odevzdání písemné objednávky dluhopisů / [●]].

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta a [předáním listinných Dluhopisů / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora] / [●]]. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů [ve lhůtě 5 dnů po podpisu objednávky ke koupi 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 / [●]].

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [[●] Kč / [●] EUR]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

[●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [●] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu [●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem).

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude

- vedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [●] 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.
39. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
40. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: [● / nepoužije se]
41. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]
42. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“ / [Nepoužije se.]
43. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: [●]
44. 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 Agentu pro výpočty]. [●]]]
45. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: [Důvodem nabídky Dluhopisů je [●].] / [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

činily cca [[●] Kč / [●] EUR]] / [Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR] při použití výnosu emise Dluhopisů k investici Emitenta do nemovitostí, včetně výstavby nových nemovitostí.] / [Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR] při použití výnosu emise Dluhopisů k nabytí Účasti Emitenta v Nemovitostních společnostech, jakož i jiných společnostech.] / [Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR] při použití výnosu emise Dluhopisů k investicím Emitenta do cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv.] / [Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR] při použití výnosu emise Dluhopisů k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch společností ve Skupině [za účelem [●]]. / [Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR] při použití výnosu emise Dluhopisů k refinancování stávajících závazků Emitenta [a společností ze Skupiny].]

[Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR]] / [Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR]] při použití výnosu emise Dluhopisů k investici Emitenta do nemovitostí, včetně výstavby nových nemovitostí.] / [Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR]] při použití výnosu emise Dluhopisů k nabytí Účasti Emitenta v Nemovitostních společnostech, jakož i jiných společnostech.] / [Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR]] při použití výnosu emise Dluhopisů k investicím Emitenta do cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv.] / [Výnos Emise Dluhopisů pro

Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR]] při použití výnosu emise Dluhopisů k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch společností ve Skupině [za účelem [●]]. / [Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [[●] Kč / [●] EUR]] při použití výnosu emise Dluhopisů k refinancování stávajících závazků Emitenta [a společností ze Skupiny].]

46. Náklady a daně účtované investorovi: [Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.] / [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●]. Investorům může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry. S výjimkou výše uvedeného Emitent sám nebude investorům účtovat žádné náklady].
- Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.
47. Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna [nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
48. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: [● / nepoužije se]
49. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení pou-

žít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:

- | | | |
|-----|---|--|
| 50. | Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: | [●] |
| 51. | Další podmínky souhlasu: | [● / nepoužije se] |
| 52. | 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. |
| 53. | Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): | [● / Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).] |
| 54. | Poradci: | Právní poradce Emitenta: [● / nepoužije se] |
| 55. | Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací | [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i> |
| 56. | Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: | [●] / [nepoužije se] |

6. INFORMACE O EMITENTOVĚ**6.1 Základní informace o Emitentovi**

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. zn.: B 24494, IČO 056 70 047, LEI: 31570054DB1X9D3X8617.
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 30.12.2016.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení, zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím stanov Emitenta ze dne 8.12.2016 k témuž dni.
Právní forma Emitenta:	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“).
Obhospodařování Emitenta:	Emitent je jako nesamosprávný investiční fond plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je investiční společností obhospodařující Emitenta společnost AVANT investiční společnost, a.s., IČO 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040 (dále jen „AVANT“), která ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu vykonává funkci statutárního orgánu Emitenta, obhospodařovatele a administrátora Emitenta.
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika.
Rozhodné právo	Právo České republiky.
Adresa a telefonní číslo sídla Emitenta (hlavní provozovna Emitenta je shodná s jeho sídlem):	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 +420 267 997 795
Základní kapitál:	Základní kapitál Emitenta se rovná jeho Fondovému kapitálu. Zapisovaný základní kapitál činí 100.000 Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá částce vložené úpisem Zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál je tak tvořen Zakladatelskými akciemi v podobě 100.000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 1 (jedné) Kč. Zakladatelské akcie

	<p>nejsou převoditelné bez omezení. Zapisovaný základní kapitál byl v plné výši splacen.</p> <p>Emitent dále jako akciová společnost s proměnným základním kapitálem vydává rovněž Investiční akcie. S Investičními akciemi je spojeno právo vlastníka těchto akcií podílet se na zisku Emitenta dosaženého Investiční činností Emitenta (Fondový kapitál, který připadá na Investiční akcie).</p>
<p>Předmět činnosti:</p>	<p>Emitent je právnickou osobou a fondem kvalifikovaných investorů založeným za účelem a s cílem podnikání, konkrétně pak v podobě setrvalého zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta skrze Investiční činnost Emitenta.</p> <p>Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je v souladu s tímto cílem a účelem činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, ke kteréžto činnosti má Emitent uděleno povolení od ČNB.</p> <p>Fakticky vykonávanou činností Emitenta je přímé či nepřímé investování do nemovitostních projektů s následným rozprodejem či pronájmem koncovým zákazníkům. V případě přímých investic jsou nemovitostní projekty realizovány buď prostřednictvím Emitentových přímých investic do nemovitostí či Emitentovy přímé výstavby nových nemovitostních projektů, v případě nepřímých investic pak prostřednictvím Emitentových Účástí v Nemovitostních a jiných společnostech. Může se v obou případech jednat jak o nemovitosti určené k bydlení, tak i nemovitosti v podobě nebytových prostor, na území České republiky, především pak Jihomoravského kraje a zvláště pak města Brna, a/nebo jiného členského státu Evropské unie.</p>
<p>Právní předpisy, kterými se Emitent řídí a hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:</p>	<p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK.</p> <p>Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů Evropské unie, zejména pak podle:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) ZISIF; (ii) nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů; (i) ZOK; (ii) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“); (iii) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „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;


	<p>(vii) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>(viii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>(ix) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>(x) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>(xi) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>(xii) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; a</p> <p>(xiii) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15.5.2014 o trzích finančních nástrojů a o změně směrnic 2002/92/ES a 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“).</p>
Historie a vývoj Emitenta	<p>8.12.2016 – založení Emitenta přijetím jeho stanov</p> <p>14.12.2016 – Emitent zapsán ČNB do seznamu investičních fondů</p> <p>30.12.2016 – vznik Emitenta jeho zápisem do obchodního rejstříku a vznik oprávnění k činnosti</p> <p>2017 - během roku 2017 docházelo k postupnému nastavování procesů u Emitenta, což byla především koordinace činnosti obhospodařovatele a administrátora Emitenta, tj. investiční společnosti AVANT, a zakladatele Emitenta pana Tomáše Vavříka.</p> <p>2018 - v průběhu roku 2018 se Emitent naplno soustředil na získávání kapitálu pro akvizici projektů. Kapitál získával zejména prostřednictvím Investičních akcií a částečně pomocí dluhopisových emisí. V této době Emitent začal uzavírat předběžné dohody o budoucí akvizici developerských projektů, které skutečně nabyt až zejména v průběhu roku 2019.</p> <p>31.10.2018 – vydán statut Emitenta, Emitent se stal výlučným vlastníkem Dceřiných společností DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. a Hotel Stará Pošta, s.r.o.</p> <p>31.1.2019 – Emitent se stal výlučným vlastníkem Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.</p> <p>Leden 2019 – akvizice projektu Apartmány Filipovice</p> <p>Květen 2019 – akvizice projektů Apartmány Lesní stráně v Ramzové a Hotel stará pošta ve Filipovicích</p> <p>23.5.2019 – přijaty Stanovy Emitenta a do obchodního rejstříku zapsána změna sídla Emitenta z adresy Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno na adresu Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8</p> <p>21.6.2019 – do obchodního rejstříku promítnuta změna rejstříkového soudu Emitenta s tím, že spisová značka Emitenta byla změněna z B 7634 vedená u Krajského soudu v Brně na B 24494 vedená u Městského</p>

	<p>soudu v Praze</p> <p>31.7.2019 – Emitent se stal výlučným vlastníkem Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.</p> <p>30.8.2019 – došlo ke změně statutu Emitenta, Emitent se stal výlučným vlastníkem Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.</p> <p>Září 2019 – faktická akvizice projektu Bytový dům Žižkova v Brně</p> <p>Říjen 2019 – faktická akvizice projektu Rezidence Starý Pivovar v Brně</p> <p>26.11.2019 – Emitent nabyl 80% obchodní podíl v Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.</p> <p>Listopad 2019 – faktická akvizice projektu Pekárenský dvůr v Brně</p> <p>17.1.2020 – Emitent se stal výlučným vlastníkem Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.</p> <p>12.2.2020 – vydán aktuální Statut Emitenta</p> <p>Březen 2020 – kolaudace a doprodej 100 % jednotek v projektu Apartmány Fllipovice</p> <p>7.5.2020 – Emitent se stal výlučným vlastníkem Dceřiné společnosti DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.</p> <p>Červen 2020 – faktická akvizice projektu Rezidence Hvězdová v Brně a zahájení výstavby tohoto projektu</p>
Webová stránka:	<p>www.domoplan.cz</p> <p>Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).</p>

6.2 Odpovědné osoby

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

V Praze dne 16.9.2020


 Mgr. Ing. Ondřej Pieran CFA

za DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA, zastupující při výkonu funkce společnost AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, člena před-

stavenstva společnosti DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

6.3 Oprávnění auditoři

Emitent sestavil auditované individuální (nekonsolidované) řádné účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (dle kontextu samostatně i společně dále jen „**Účetní závěrky**“ a „**Období sestavení ÚZ**“).

Sestavení individuálních (nekonsolidovaných) Účetních závěrek Emitentem za Období sestavení ÚZ je odůvodněno faktem, že ani ke dni 31.12.2019 Emitent nepodléhal povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, a to na základě výjimky upravené v § 22a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Spadal totiž do malé skupiny účetních jednotek ve smyslu § 1c uvedeného zákona a současně žádná z účetních jednotek v takové skupině nebyla subjektem veřejného zájmu ve smyslu § 1a uvedeného zákona.

Účetní závěrky byly ověřeny auditorem Emitenta – společností APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem a obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo oprávnění 451. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl v případě obou Účetních závěrek Ing. Jaromír Chaloupka, bydlištěm Travná 1292, 198 00 Praha - Kyje a obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, 18600 Praha 8 - Karlín, číslo osvědčení auditora: 2239 (dále jen „**Auditor**“) – s výrokem „bez výhrad“.

Emitent dále sestavil auditované přehledy peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (společně dále jen „**Přehledy peněžních toků**“). Přehledy peněžních toků byly sestaveny na základě českých účetních předpisů. Přehledy peněžních toků byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

6.4 Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s Účetními závěrkami sestavenými za Období sestavení ÚZ, tj. za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019. Ty jsou součástí výročních zpráv Emitenta za uvedená období a jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Účetní závěrky byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS). Tuto část je dále potřeba číst společně s Přehledy peněžních toků, tj. přehledy peněžních toků Emitenta sestavenými za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019. Přehledy peněžních toků byly sestaveny na základě českých účetních předpisů. Přehledy peněžních toků jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Přehledy peněžních toků byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

Aktiva	Rozvaha k 31.12.2018	Rozvaha k 31.12.2019
Dlouhodobá aktiva	73.352	387.766
<i>Dlouhodobá aktiva z investiční činnosti</i>	73.352	387.766
<i>Dlouhodobá aktiva z neinvestiční činnosti</i>	0	0
Krátkodobá aktiva	16.280	113.868

<i>Krátkodobá aktiva z investiční činnosti</i>	16.180	113.768
<i>Krátkodobá aktiva z neinvestiční činnosti</i>	100	100
Peníze a peněžní ekvivalenty	16.280	48.130
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty z investiční činnosti</i>	16.180	48.030
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty z neinvestiční činnosti</i>	100	100
AKTIVA CELKEM	89.632	501.633
<i>Aktiva z investiční činnosti</i>	89.532	501.533
<i>Aktiva z neinvestiční činnosti</i>	100	100

Pasiva	Rozvaha k 31.12.2018	Rozvaha k 31.12.2019
Vlastní kapitál	48.478	290.536
<i>Vlastní kapitál z investiční činnosti</i>	48.378	290.436
<i>Vlastní kapitál z neinvestiční činnosti</i>	100	100
Kumulované zisky	-388	-444
<i>Kumulované zisky z investiční činnosti</i>	-388	-444
<i>Kumulované zisky z neinvestiční činnosti</i>	0	0
Dlouhodobé závazky	3.432	164.770
<i>Dlouhodobé závazky z investiční činnosti</i>	3.432	164.770
<i>Dlouhodobé závazky z neinvestiční činnosti</i>	0	0
Krátkodobé závazky	69	46.328

<i>Krátkodobé závazky z investiční činnosti</i>	69	46.328
<i>Krátkodobé závazky z neinvestiční činnosti</i>	0	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	89.632	501.633
<i>Vlastní kapitál a závazky z investiční činnosti</i>	89.532	501.533
<i>Vlastní kapitál a závazky z neinvestiční činnosti</i>	100	100
PASIVA CELKEM	89.632	501.633
<i>Pasiva celkem z investiční činnosti</i>	89.532	501.533
<i>Pasiva celkem z neinvestiční činnosti</i>	100	100

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 1.1.2018 do 31.12.2018	Od 1.1.2019 do 31.12.2019
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním (+/-)	1.195	- 56
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění (+/-)	1.136	- 56
<i>Celkový výsledek za rok (+/-)</i>	1.136	- 56

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 1.1.2018 do 31.12.2018	Od 1.1.2019 do 31.12.2019
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	16.174	19.056
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	50.900	345.998

Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 52.856	- 333.204
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.062	16.280
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	16.280	48.130
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	14.218	31.850

6.4.1 Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

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, úvěrová hodnocení

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 30.12.2016 jako společnost založená s předmětem podnikání v podobě činnosti fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF a investičním cílem v podobě setrvalého zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta skrze Investiční činnost Emitenta.

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

- (i) Emitent poskytl Dceřiným společností Dosavadní úvěry poskytnuté Emitentem, tj. úvěry v celkové souhrnné výši 185.761.320 Kč specifikované níže:

Obchodní firma úvěrované společnosti	Výše úvěru	Smlouva ze dne	Úročeno smluvním úrokem p.a. ve výši	Splatná ke dni	Poznámka
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice s.r.o.	13.147.408 Kč	31.05.2017	6,00%	28.02.2022	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně s.r.o.	7.798.178 Kč	24.06.2019	12,00%	31.03.2029	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Bytový dům	20.759.668 Kč	23.03.2018	12,00%	31.12.2034	Úvěr Dceřiné spo-

Žižkova, s.r.o.					lečnosti
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	20.999.759 Kč	23.03.2018	12,00%	31.12.2030	Úvěr Dceřiné společnosti
Hotel Stará Pošta s.r.o.	9.441.314 Kč	31.01.2019	12,00%	31.03.2029	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	21.654.685 Kč	22.10.2019	12,00%	31.12.2023	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	3.001.973 Kč	30.07.2020	12,00%	31.12.2023	Úvěr Dceřiné společnosti
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	88.958.335 Kč	02.03.2020	12,00%	31.12.2023	Úvěr Dceřiné společnosti

(ii) poskytnutí Emitentovi ze strany níže uvedených osob níže uvedených úvěrů v celkové souhrnné výši určené jako součet částky 4.300.000 EUR a 10.000.000 Kč (dále společně jen „**Dosavadní úvěry přijaté Emitentem**“):

- a) Úvěr AVANT Private Equity poskytnutý Emitentovi společností AVANT Private Equity, tj. postupně v průběhu roku 2019 a roku 2020 načerpaný úvěr ve výši celkem 4.300.000 EUR poskytnutý Emitentovi společností AVANT Private Equity s úrokovou sazbou 12 % p. a., splatností jistiny úvěru 30.4.2023 a splatností přírostlých úroků na konci splatnosti společně s jistinou;
- b) Úvěr ve výši 10.000.000 Kč poskytnutý Emitentovi na základě smlouvy se společností AVANT jednající vlastním jménem na účet AVANT Česká pole 2015 otevřený podílový fond, ze dne 30.09.2019, úročený smluvním úrokem ve výši 10 % p.a. a splatný ke dni 30.09.2021.

Žádné z jmenovaných úvěrů nebyly do data vyhotovení tohoto Základního prospektu ani částečně splaceny.

(iii) vydání Emitentem níže uvedených dluhopisů:

- a) pod názvem Dluhopisy DOMO.LIST01 5,00/22 s datem emise 10.2.2017, v celkovém objemu emise 20.000.000 Kč, úročených pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,00 % p.a. s konečnou splatností vydaných dluhopisů dne 10.2.2022, které jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu upsány co do částky 1.550.000 Kč a dále již nebudou upisovány;
- b) pod názvem Dluhopisy DOMOPLAN 5,80/22 s datem emise 1.10.2019, v celkovém objemu emise 24.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,80 % p.a. s konečnou splatností dluhopisů dne 1.10.2022, které jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již plně upsány.

(iv) přijetí závazku z převodu obchodního podílu v Dceřiné společnosti DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o. Emitentem ve výši 30.000.000 Kč, nezaplaceného k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu co do částky 10.000.000 Kč a splatného v této částce k 30.08.2021 vůči panu Tomáši Vavříkovi jako převodci předmětného obchodního podílu v uvedené Dceřiné společnosti.

Emitent uvádí, že kromě závazku Emitenta z Úvěru AVANT Private Equity neexistují žádné jiné finanční závazky Emitenta a Dceřiných společností v jiných měnách nežli české koruně.

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

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky současně nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, vyjma přijetí části Úvěru AVANT Private Equity ve výši 369.579 EUR (z celkové částky úvěru 4.300.000 EUR) dne 30.4.2020 Emitentem od společnosti AVANT Private Equity.

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 realizoval za dobu své existence následující hlavní investice, v podobě investic do Nemovitostních společností:

1) Akvizice Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.

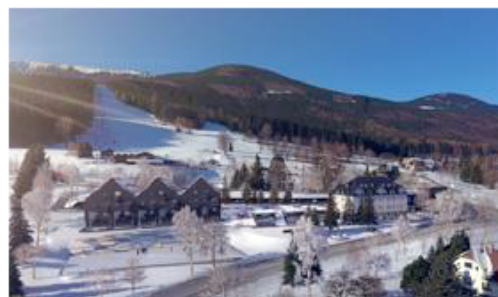
- Lokalita Filipovice, severní svahy pohoří Jeseníky.
- Projekt výstavby horských apartmánů s 24 apartmánovými jednotkami.
- Nabytí 100% podílu 31.10.2018 (smlouva).
- Stavba zahájena před 15 měsíci.
- Dokončení výstavby v dubnu 2020.
- Kolaudační souhlas vydán k 22.4.2020.
- Prodejní cena 81,5 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – prodáno.



Apartmány Filipovice / Filipovice, Jeseníky

2) Akvizice Dceřiné společnosti Hotel Stará Pošta, s.r.o.

- Lokalita Filipovice, severní svahy pohoří Jeseníky.
- Projekt aparthotelu a výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31.10.2018 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby ve 2Q2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávaná prodejní cena 240 mil. Kč bez DPH.



Horský resort Stará pošta / Filipovice, Jeseníky

- Aktuální stav – aparthotel je již v provozu, probíhají výběrová řízení na architektonické práce pro budoucí rekonstrukci.

3) Akvizice Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.

- Lokalita Ramzová – Ostružná / Jeseníky.
- Projekt výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31.1.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 3Q2020.
- Plánovaná doba výstavby 16 měsíců.



Horský resort Lesní stráně / Ramzová, Jeseníky

- Očekávaná prodejní cena 170 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – již došlo k podání žádosti o získání sjednoceného stavebního a územního řízení a bylo již zažádáno o stavební povolení, je hotova projektová dokumentace pro stavební povolení .

4) **Akvizice Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.**

- Lokalita Brno – Zábřovice.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 80% podílu 26.11.2019 (rozhodný den); 24.9.2019 (smlouva).
- Nabytí 20% podílu 17.1.2020 (rozhodný den); 24.9.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 4Q2020.
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávaná prodejní cena 870 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – v červenci 2020 vydáno stavební povolení



Rezidence Pekárenský dvůr / Bratislavská, Brno

5) **Akvizice Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.**

- Lokalita Brno – Žabovřesky.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 30.8.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 1Q2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávaná prodejní cena 470 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – vydané územní rozhodnutí, čeká se na nabytí právní moci tohoto územního rozhodnutí, připravuje se dokumentace pro stavební povolení



Bytový dům Žižkova / Žižkova, Brno

6) **Akvizice Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.**

- Lokalita Brno – Královo Pole.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 31.7.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 1Q2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávaná prodejní cena 330 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – vydáno územní rozhodnutí k datu 30.3.2020, zpracovává se dokumentace pro stavební povolení



Rezidence Starý Pivovar / Kollárova, Brno

7) **Akvizice společnosti DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.**

- Lokalita Brno – Zábřovice.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.



- Nabytí obchodního podílu Emitentem dne 7.5.2020 na základě smlouvy o vkladu a výměně podílů
- Plánovaná doba výstavby 16 měsíců.
- Očekávaná prodejní cena 205 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – stavební povolení vydáno v březnu 2020, došlo již k zahájení výstavby, předpokládaný termín dokončení výstavby je v 4Q2021



V tuto chvíli tak disponuje Emitent skrze Dceřiné společnosti v nepřímém vlastnictví nedokončenými (nerozprodánými) projekty v následující odhadované hodnotě realizačních nákladů.

Projekt	Lokalita	Odhadované realizační náklady (v mil. Kč)
Rezidence Pekárenský dvůr	Brno	592
Bytový dům Žižkova	Brno	374
Rezidence Starý Pivovar	Brno	241
Rezidence Hvězdová	Brno	144
Celkem rezidence		1.351
Hotel Stará Pošta	Filipovice	92
Lesní Stráně	Ramzová	130
Celkem horské apartmány		222
Celkem nedokončené (nerozprodané) projekty v nepřímém vlastnictví Emitenta		1.573

Zdroj: Kvalifikovaný odhad Emitenta

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu má Emitent následující konkrétní budoucí investiční záměry:

- úplná realizace veškerých developerských projektů uvedených v tomto bodě 6.6.2 Základního prospektu výše;
- akvizice developerského projektu a obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o., IČO 015 92 653, kteroužto akvizici Emitent plánuje realizovat v 4Q2020 po získání územního rozhodnutí pro realizaci developerského projektu.

Projekt Rezidence Příční

- Lokalita Brno – Zábrdovice.
- Projekt rezidenční výstavby 35 bytových jednotek.
- Očekávaná prodejní cena 165 mil. Kč
- Plánované realizační náklady 129 mil. Kč

- Plánované zahájení stavby 4Q2020
- Aktuální stav – vypracovává se dokumentace pro územní řízení

Emitent se dle svého subjektivního názoru domnívá, že v tuto chvíli má dostatek developerských projektů pro období následujících 3 (tří) let. Dluhopisy by se měly podílet na financování řádově 10 až 30% nákladů na developerské projekty realizované Emitentem prostřednictvím Dceřiných společností.

Kromě plánu akvizice developerského projektu a obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. jsou společnostmi, jejichž podnikatelská činnost je v souladu s investiční strategií Emitenta a je pravděpodobné, že se stanou předmětem akvizice ze strany Emitenta, i následující obchodní společnosti 100% vlastněné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu panem Tomášem Vavříkem.

Obchodní firma	IČO
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222
Filipovické louky, s.r.o.	048 76 172

Emitent očekává financování činností Emitenta především dlouhodobými zdroji z Emitentem vydávaných Investičních akcií, z bankovních i nebankovních úvěrů a dluhových cenných papírů, avšak přijaté úvěry a dluhové cenné papíry Emitent využívá jen jako sekundární a překlenovací zdroje.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, vyjma přijetí části Úvěru AVANT Private Equity ve výši 369.579 EUR (z celkové částky úvěru 4.300.000 EUR) dne 30.4.2020 Emitentem od společnosti AVANT Private Equity.

6.7 Přehled podnikání

6.7.1 Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta

Emitent je obchodní společností s předmětem podnikání v podobě činnosti fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF a alternativním investičním fondem ve smyslu AIFMD.

Emitent je v souladu se svým předmětem podnikání na základě povolení uděleného ČNB investičním fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, jehož hlavní činností je v souladu s investičním cílem jeho založení setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta, na základě investic Emitenta do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie, jmenovitě pak zejména přímých či nepřímých investic Emitenta (společně dále jen „**Investiční činnost Emitenta**“):

- (i) do nemovitých věcí ve smyslu § 498 odst. 1 a § 3055 OZ, především pak pozemků, věcných práv k pozemkům, práv, které za nemovitost prohlásí zákon a staveb spojených se zemí pevným základem, které se účinností OZ nestaly součástí pozemku, na kterých jsou zřízeny, bytových jednotek a nebytových prostor (společně dále jen „**nemovitosti**“), včetně výstavby nových nemovitostí;
- (ii) v podobě majetkových účastí Emitenta a z nich plynoucích práv a povinností v obchodních korporacích ve smyslu ZOK a v obdobných právnických osobách podle zahraničního práva (dále jen „**Účast**“), konkrétně pak v akciových společnostech, společnostech s ručením omezeným nebo srovnatelných právnických osobách podle práva cizího státu, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (dále jen „**Nemovitostní společnosti**“), jakož i jiných společnostech;
- (iii) do cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv,

s tím, že Emitent své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví, a z hlediska zeměpisné oblasti jsou investice směřovány do prostoru Evropské unie,

a převážná část zisků plynoucích z portfolia Emitenta je v souladu s investiční strategií dle aktuálního statutu Emitenta vydaného v aktuálním znění dne 12.2.2020 (dále jen „**Statut Emitenta**“) dále reinvestována.

Emitent je jako nesamosprávný investiční fond plně obhospodařován investiční společností, kterou je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost AVANT, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky.

Emitent je dle svého Statutu Emitenta oprávněn za účelem dosažení svého investičního cíle investovat svá aktiva (dále pro tyto účely také jen „**Majetek Emitenta**“) zejména do následujících aktiv, resp. druhů majetkových hodnot, a to v souladu s podmínkami upravenými ve Statutu Emitenta:

- (i) Hlavní aktiva, do nichž Emitent jakožto investiční fond podle ZISIF investuje v souladu se svým Statutem Emitenta více než 90 % hodnoty Majetku Emitenta jsou:
 - a) Účasti v Nemovitostních společnostech a Účasti v kapitálových obchodních korporacích, přičemž kapitálové obchodní korporace, v nichž Emitent nabývá Účasti, mohou mít i charakter dočasných účelových korporací zřízených za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik;
 - b) investiční cenné papíry;
 - c) nástroje peněžního trhu;
 - d) práva vyplývající ze zápisu věcí uvedených v bodech a) až c) výše v evidenci a umožňujících Emitentovi přímo nebo nepřímo nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel;
 - e) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu;
 - f) úvěry a zápůjčky poskytnuté Emitentem.
- (ii) Doplňková aktiva, do nichž Emitent, jakožto investiční fond podle ZISIF, investuje v souladu se svým Statutem Emitenta v souhrnu méně než 10 % hodnoty Majetku Emitenta, jsou nemovitosti (nepočítaje v to bytové jednotky a nebytové prostory), movité věci, ochranné známky, patenty a autorská práva, přičemž podíl 10 % může být u těchto aktiv překročen jen dočasně v rámci realizace či vypořádání investice či divestice.

Majetková hodnota uvedená výše může být představována cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem.

Investiční strategie Emitenta tak spočívá především v pořízování nemovitostí a jiných aktiv za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje, případně pronájmu.

Emitent může přijmout úvěr (včetně hypotečního úvěru), nebo zápůjčku se splatností nepřesahující 25 (dvacet pět) let za podmínek odpovídajících standardu na nemovitostním trhu, a to do výše 1.000% hodnoty Majetku Emitenta snížené o hodnotu dluhů Emitenta (dále pro tyto účely také jen „**Fondový kapitál**“) (počítáno u každého jednotlivého úvěru nebo zápůjčky před poskytnutím). Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Emitentem nesmí přesáhnout 1.000% Fondového kapitálu a současně úrokové zatížení bude brát ohled na pravidla nízké kapitalizace pro zachování plné uznatelnosti úroků jako daňového nákladu Emitenta. Fond může za podmínek stanovených Statutem Emitenta přijmout úvěr či zápůjčku i v jiné měně než korunách českých.

Poskytování úvěrů a zápůjček z majetku Emitenta je možné za předpokladu, že tyto budou pro Emitent ekonomicky výhodné. Emitent může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty Majetku Emitenta. Úvěry nebo zápůjčky jsou Emitentem poskytovány se splatností nepřesahující 20 (dvacet) let

a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Emitenta je poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelství prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou.

Emitent dále může ze svého majetku poskytnout zajištění přijatých úvěrů či zápůjček za podmínky, že má poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Emitenta a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia Emitenta s tím, že Majetek Emitenta nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, k zajištění dluhu jiné osoby, nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním Emitenta bez souhlasu valné hromady Emitenta.

Emitent použije finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem právě k Investiční činnosti Emitenta a refinancování stávajících závazků Emitenta a společností ze Skupiny.

6.7.2 Hlavní kategorie Emitentem prodávaných produktů a poskytovaných služeb, významné nové produkty či služby

Činnost Emitenta se zaměřuje na přímé či nepřímé investování do nemovitostních projektů s následným rozprodejem či pronájmem koncovým zákazníkům. V případě přímých investic jsou nemovitostní projekty realizovány buď prostřednictvím Emitentových přímých investic do nemovitostí či Emitentovy přímé výstavby nových nemovitostních projektů, v případě nepřímých investic pak prostřednictvím Emitentových Účástí v Nemovitostních a jiných společnostech. Může se v obou případech jednat jak o nemovitosti určené k bydlení, tak i nemovitosti v podobě nebytových prostor, na území České republiky, především pak Jihomoravského kraje a zvláště pak města Brna, a/nebo jiného členského státu Evropské unie.

K datu vyhotovení Základního prospektu však nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat prostředky získané výnosem z Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu.

Emitent neuvádí v tomto Prospektu významné nové produkty nebo služby, protože takové neexistují. Emitent v současné době rovněž neuvažuje o rozšíření předmětu své činnosti na nové produkty či služby.

Hlavními kategoriemi společností ze Skupiny prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb jsou developerská činnost v oblasti rezidenčních nemovitostí s následným prodejem a případně i pronájmem těchto rezidenčních nemovitostí třetím osobám a dále projektové řízení. Společnosti ze Skupiny nemají žádné významné nové produkty nebo služby.

6.7.3 Hlavní činnosti společností ze Skupiny

Hlavními činnostmi společností ze Skupiny jsou developerská činnost v oblasti rezidenčních nemovitostí s následným prodejem a případně i pronájmem těchto rezidenčních nemovitostí třetím osobám a dále projektové řízení. Dceřiné společnosti v rámci takto vymezených hlavních činností realizují nemovitostní projekty popsané v bodě 6.6.2 tohoto Základního prospektu, označeném jako „Investice, popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku“. Společnost Domoplan a.s. je pak v rámci takto vymezených hlavních činností dodavatelem Dceřiných společností v oblasti projektového řízení a je klíčovou osobou zodpovědnou za úspěšnou realizaci projektů těchto společností.

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 společnost se pro tyto účely rozumí Dceřiná společnost, která k datu tohoto Základního prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost, zatímco neaktivní společnost 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 Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2019. Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale

z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2019, přičemž údaje nebyly ověřeny.

Obchodní firma	IČO	Aktivní společnost / Neaktivní společnost	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2019 (v tis. Kč)
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	043 03 202	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2019: 766 Zisk za rok 2019: - 1.320 Bilanční suma k 31.12.2019: 70.814
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	Aktivní	1 Kč	Tržby za rok 2019: 0 Zisk za rok 2019: -391 Bilanční suma k 31.12.2019: 5.718
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	Aktivní	10.000 Kč	Tržby za rok 2019: 2.388 Zisk za rok 2019: -1.158 Bilanční suma k 31.12.2019: 38.407
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2019: 1.750 Zisk za rok 2019: -1.269 Bilanční suma k 31.12.2019: 30.806
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2019: 11.302 Zisk za rok 2019: 277 Bilanční suma k 31.12.2019: 19.074
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2019: 0 Zisk za rok 2019: -2.166 Bilanční suma k 31.12.2019: 83.560
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	078 90 753	Aktivní	10.000 Kč	Tržby za rok 2019: 50 Zisk za rok 2019: -439 Bilanční suma k 31.12.2019: 17.831

6.7.4 Hlavní trhy

Emitent působí a soutěží v segmentu nemovitostí, zejména pak rezidenčního trhu, a to na území České republiky, především pak Jihomoravského kraje a zvláště pak města Brna.

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

6.7.5 *Postavení Emitenta v hospodářské soutěži*

Emitent soutěží na nemovitostním trhu České republiky, především pak Jihomoravského kraje a zvláště pak města Brna, a to zejména na trhu rezidenčního bydlení.

Tento trh je tak dle hodnocení Emitenta i relevantním trhem pro Emitenta ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů.

Pokud jde o tržní postavení Emitenta, pak s ohledem na skutečnost, že se převážná část Investiční činnosti Emitenta zaměřuje na území České republiky, především pak Jihomoravského kraje a zvláště pak města Brna, je postavení Emitenta v hospodářské soutěži určováno především postavením ve vztahu k ostatní developerům působícím na tomto nemovitostním trhu, vývojem na němž je Emitent současně nejvíce ovlivněn.

Emitent přitom má na tomto trhu pouze nevysoký tržní podíl, který mu neumožňuje jakkoliv výrazněji ovlivnit hospodářskou soutěž na dotčeném trhu. Navíc v důsledku postavení Emitenta v rámci Skupiny by se takové ovlivnění muselo realizovat nepřímo skrze Dceřiné společnosti, které realizují developerské projekty.

Popis segmentu nemovitostí a nemovitostního trhu, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu, nazvaném jako „Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu“.

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 jediného akcionáře, a to PhDr. Tomáše Vavříka, dat. nar. 8.6.1975, bydlištěm Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno (dále jen „**Tomáš Vavřík**“).

Tomáš Vavřík vlastní zakladatelské akcie Emitenta odpovídající 100 % zapisovaného základního kapitálu Emitenta (dále jen „**Podíl Tomáše Vavříka**“), jmenovitě pak 100.000 ks kusových zakladatelských akcií Emitenta na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie ve výši 1 (jedné) Kč (dále jen „**Zakladatelské akcie**“). Pan Tomáš Vavřík je současně vlastníkem celkem 899.191.984 ks Emitentem vydaných výkonnostních investičních akcií (výkonnostní investiční akcie vydávané Emitentem dále jen „**VIA**“ a všechny Tomášem Vavříkem vlastněné VIA jen „**VIA Jediného akcionáře**“) a 500.000 ks Emitentem vydaných prioritních investičních akcií (prioritní investiční akcie vydávané Emitentem dále jen „**PIA**“ a všechny Tomášem Vavříkem vlastněné PIA jen „**PIA Jediného akcionáře**“).

Podílu Tomáše Vavříka odpovídá jeho podíl na hlasovacích právech v Emitentovi, s výjimkou případů, kdy v souladu se ZISIF a stanovami Emitenta, přijatými v aktuálně platném znění rozhodnutím pana Tomáše Vavříka v působnosti valné hromady Emitenta dne 23.5.2019 ve formě notářského zápisu sepsaného notářem Mgr. Karlem Uhlířem, notářem v Praze, NZ 211/2019 (dále jen „**Stanovy Emitenta**“), případně nabývají hlasovacích práv Emitentem vydané investiční akcie, tj. akcie, které se na zapisovaném základním kapitálu Emitenta nepodílí a kterými se rozumí PIA a VIA, nevyplývá-li ze znění Stanov Emitenta něco jiného (dále jen „**Investiční akcie**“). Stanovy Emitenta neupravují žádný případ nad rámec zákona, ve kterém by Investiční akcie nabývaly hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta. V souladu s § 162 odst. 3 ZISIF, účinného od 1.5.2020 na základě novelizace provedené zákonem č. 119/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti regulace podnikání na finančním trhu, platí, že s Investiční akcií není spojeno hlasovací právo, neurčí-li Stanovy Emitenta jinak. Podle příslušných přechodných ustanovení jmenované novely však současně platí, že hlasovací právo spojené s investiční akcií vydanou před 1.5.2020 zaniká dnem 1.8.2021, není-li k tomuto dni určeno ve stanovách, že s vydanými investičními akciemi je spojeno hlasovací právo. V souladu s § 162 odst. 2 ZISIF ve znění účinném do 30.4.2020 přitom platilo, že vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat. Investiční akcie Emitenta vydané před

1.5.2020 tak dávají minimálně do 1.8.2021 právo vlastníkům takových akcií rovněž hlasovat na valné hromadě Emitenta v případě, kdy zákon vyžaduje hlasování podle druhů akcií.

Konečným vlastníkem i ovládající osobou Emitenta je pan Tomáš Vavřík. Konečné vlastnictví i vztah ovládnutí Emitenta Tomášem Vavříkem je založen výhradně na přímém vlastnictví akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie konečného vlastnictví či ovládnutí, byla založena na jiných formách konečného vlastnictví či ovládnutí, než je přímá majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zprávu Emitent zpracovává každoročně a je podle příslušných právních předpisů přezkoumávána a rovněž tak je tato zpráva povinně auditována. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato uhrazena nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě.

Emitent je však investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy společnost AVANT jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost pana Tomáše Vavříka jako ovládající osoby zasahovat do řízení Emitenta je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv (v podobě práva pana Tomáše Vavříka jako jediného akcionáře Emitenta svým rozhodnutím v působnosti valné hromady Emitenta jmenovat a odvolat statutární orgán Emitenta), nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro Emitenta rizika. Efektivně tak nedochází k ovlivnění jednání Emitenta v jednotlivých obchodních transakcích.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známa.

Emitent má přímé podíly na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce.

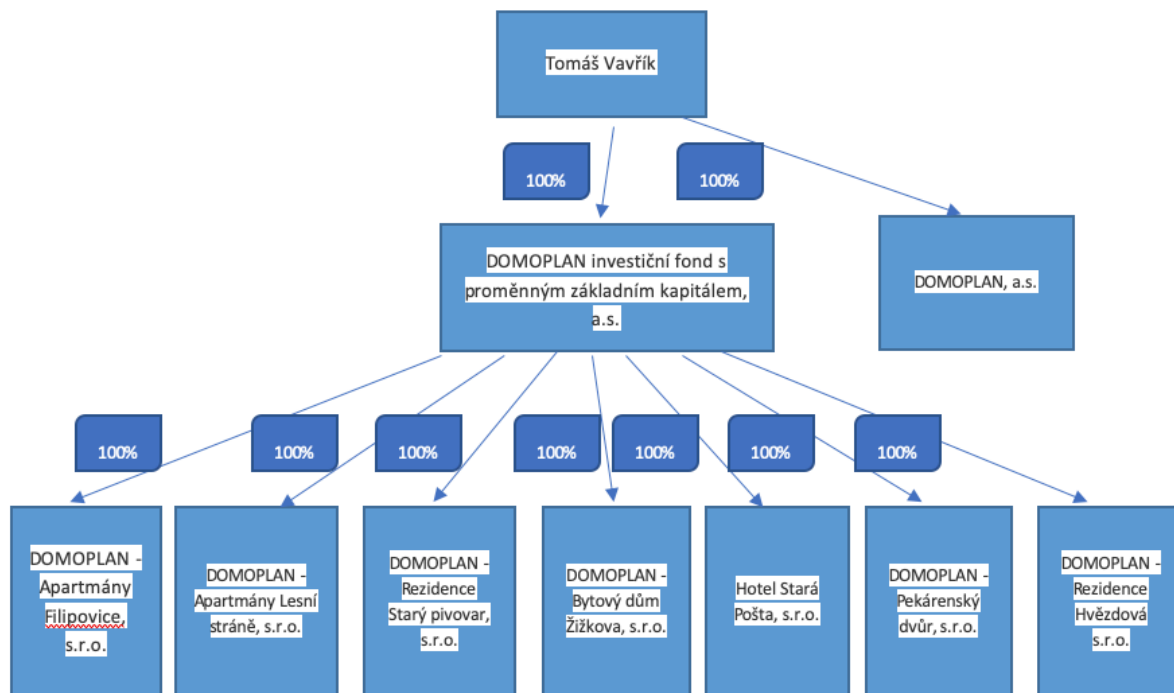
Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Emitenta
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	043 03 202	100%
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100%
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	100%
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	100%
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	100%
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	078 90 753	100%
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	100%

Emitent nemá žádné nepřímé podíly na obchodních společnostech.

Všechny společnosti spadající do skupiny Emitenta (tj. všechny společnosti, ve kterých má Emitent majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Emitenta a dále společnost DOMOPLAN a.s., jsou v tomto Základním prospektu označovány jako „Skupina“. Emitent zařazuje do sku-

piny Emitenta i společnost DOMOPLAN a.s. vlastněnou a ovládanou panem Tomášem Vavříkem. Činí tak přestože v této společnosti Emitent nemá majetkový podíl ani ji neovládá ani nemá podíl na jejím ovládní. Tento postup zvolil Emitent z důvodu, že společnost DOMOPLAN a.s. má významný přímý vliv na podnikání a činnost Dceřiných společností, a tím i na činnost Emitenta, když společnost DOMOPLAN a.s. je dodavatelem Dceřiných společností v oblasti projektového řízení a je klíčovou osobou zodpovědnou za úspěšnou realizaci projektů těchto společností. Ze stejného důvodu do Skupiny Emitent naopak nezařazuje další společnosti ovládané panem Tomášem Vavříkem jinak patřící do skupiny DOMOPLAN, když tyto další společnosti nemají žádný byt významnější vliv na činnost Emitenta.

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



Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Emitent, Dceřiné společnosti a společnost DOMOPLAN a.s. Postavení Emitenta ve Skupině je přitom představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností. Tou je v souladu s investičním cílem jeho založení setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta, a to na základě Investiční činnosti Emitenta.

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.

Emitent je předně závislý na rozhodnutích pana Tomáše Vavříka. Podílu Tomáše Vavříka totiž odpovídá jeho podíl na hlasovacích právech v Emitentovi, s výjimkou případů, kdy Investiční akcie v souladu se ZISIF a Stanovami Emitenta případně nabývají hlasovacích práv. Pan Tomáš Vavřík je současně vlastníkem VIA a PIA Jediného akcionáře.

Závislost Emitenta na rozhodnutích pana Tomáše Vavříka je však pouze omezená, když se materiálně projevuje toliko v právu pana Tomáše Vavříka jako jediného akcionáře Emitenta svým rozhodnutím v působnosti valné hromady Emitenta jmenovat a odvolat statutární orgán Emitenta, tj. investiční společnost obhospodařující Emitenta, resp. Majetek Emitenta.

Právě investiční společnost obhospodařující Emitenta, resp. Majetek Emitenta je osobou, která obhospodařuje Majetek Emitenta a vykonává administraci Emitenta, zejména nabízí investice do Investičních akcií, zajišťuje vydávání a odkupování Investičních akcií, vede evidenci Investičních akcií aj. Investiční společnost rozhoduje

rovněž o investiční strategii Emitenta. Takové investiční společnosti tak náleží obchodní vedení a řízení Emitenta. Emitent je proto dále závislý právě na společnosti AVANT jako investiční společnosti, která ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu obhospodařuje Majetek Emitenta a vykonává administraci Emitenta.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z Emise, popř. Emisí Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch společností ve Skupině, 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 společností ve Skupině dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných společnostech ve Skupině a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na společnostech ve Skupině je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností ze Skupiny.

6.8.3 Klíčoví lidé

Klíčovou osobou Emitenta je pan Tomáš Vavřík. Emitent prohlašuje, že nemá žádné jiné klíčové osoby než právě pana Tomáše Vavříka.

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. Účetní závěrky sestavené za období od 1.1.2019 do 31.12.2019) do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, a tedy takové změny 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 konečně nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

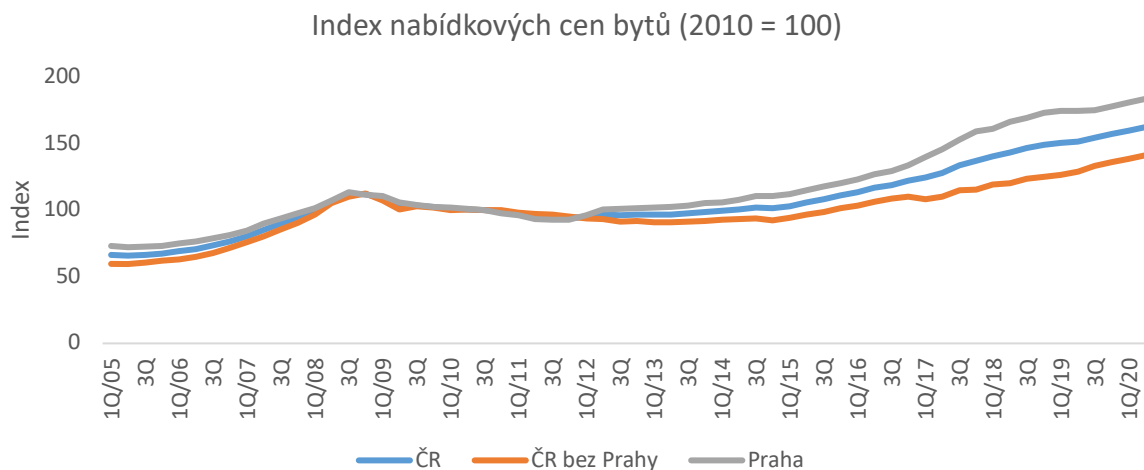
6.9.2 Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení

6.9.2.1 Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice

Níže uvedená analýza trhu s nemovitostmi v České republice vychází z interní analýzy nemovitostního trhu Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak; ta využívá zejména následující informační zdroje: Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“), EUROSTAT a ČNB prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics.

Aktuální situaci na trhu nemovitostí ovlivňuje nejen zpřísňující se regulace hypotečních úvěrů ze strany ČNB, ale i růst nabídkových cen bytů a vývoj úrokových sazeb. Za růstem cen bytů stojí zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou, stejně jako pozitivní vývoj ekonomiky, jež byl v posledních letech i nebývale podpořen rekordně nízkými úrokovými sazbami na hypotečních úvěrech. Převis poptávky nad nabídkou je pak způsoben i zdlouhavým procesem povolování novostaveb.

Jak je na následujícím grafu Indexu nabídkových cen vidět, ceny nemovitostí v České republice již několik let nepřetržitě rostou. Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí ovšem již několik let po sobě zaznamenává právě hlavní město Praha. Zde rostou ceny rychleji, než je republikový průměr. Intervence ČNB přispěla ke stlačení úrokových sazeb a rekordně nízké úrokové sazby na hypotečních úvěrech poptávku po nemovitostech ještě umocnily. Jelikož tak poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku, ceny nemovitostí rostou.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu, Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 7.7.2020

6.9.2.2 Vývoj ve stavebnictví

Zdlouhavý proces povolování nových staveb má za následek vytváření propadu mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech a tento propad se následně projevuje v růstu cen nemovitostí.

Stejně tak se Česká republika umísťuje v hodnocení EUROSTATU v rámci cen nemovitostí na předních příčkách v růstu cen nemovitostí. V rámci Evropské unie patří Česká republika mezi země s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí.

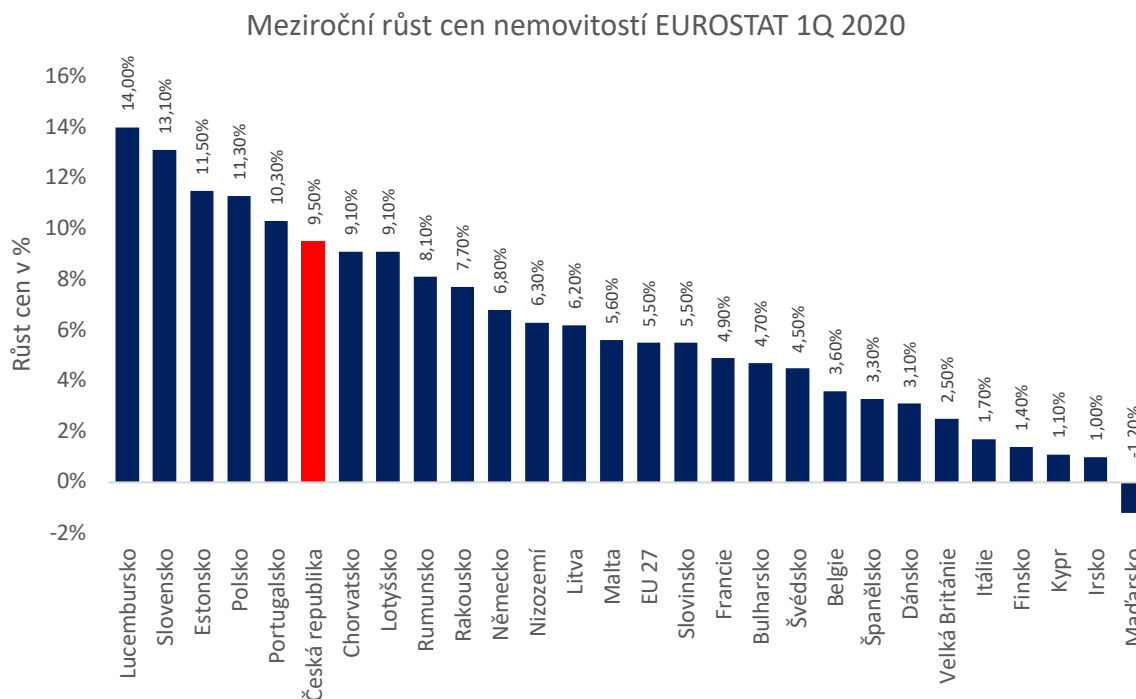
Meziroční růst cen nemovitostí v České republice byl v prvním kvartálu roku 2020 na úrovni 9,5%. Jedná se o šestý nejrychlejší růst cen nemovitostí v rámci Evropské unie, alespoň to vyplývá ze zveřejněných dat EUROSTATU dostupných na https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates.

Česká republika, co se týče meziročního růstu cen, dokonce držela nelichotivé prvenství, ve srovnání s ostatními státy Evropské unie, celých devět měsíců roku 2017. Od ledna do konce září roku 2017 v České republice rostly ceny nemovitostí o více než 10%. Vrcholem tohoto růstu byl druhý kvartál roku 2017, kdy v meziročním srovnání rostly ceny nemovitostí v Česku o 13,3%.

V prvním pololetí roku 2018 Česká republika v meziročním růstu cen klesla dokonce až na 10. místo, nicméně dle posledních dat to vypadá, že se opětovně vracíme do TOP 10 zemí, kde ceny nemovitostí rostou nejrychleji. V prvním kvartálu roku 2019 se Česko dokonce umístilo na druhém místě, s meziročním růstem 9,6%.

Ve druhém kvartálu roku 2019 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Maďarsku, kde se ceny nemovitostí zvýšily o 14%. Následuje Lucembursko (+11,4%), Chorvatsko (+10,4%), Portugalsko (+10,1%), Lotyšsko (+9,0%), Česká republika (+8,7%), Nizozemí (+8,3%), Slovensko (8,3%) a Polsko (+8,2%). Desítku zemí s nejrychlejším meziročním růstem cen nemovitostí uzavírá Kypr, kde se ceny zvýšily o 8%. V podstatě jedinou zemí, kde se meziročně ceny nemovitostí snížily je Itálie.

V prvním kvartálu roku 2020 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Lucembursku (+14,0%), Slovensku (13,1%), Estonsku (11,5%), Polsku (11,3%) a v Portugalsku (10,3%). Jedinou zemí, kde meziročně ceny nemovitostí poklesly je Maďarsko, kde ceny nemovitostí poklesly o -1,2%.

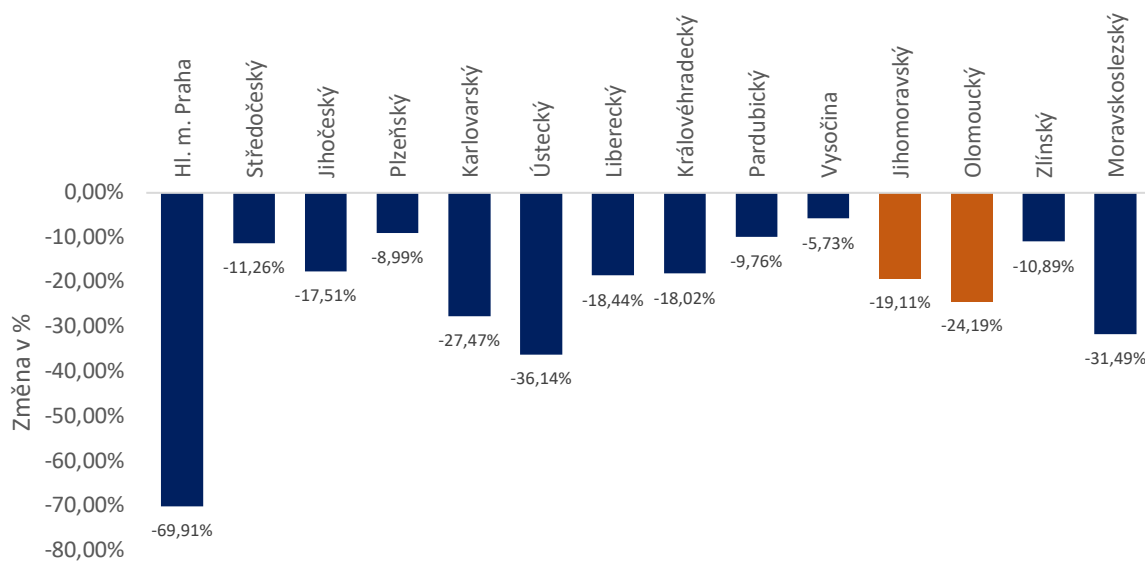


Zdroj: EUROSTAT, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40/default/table?lang=en>

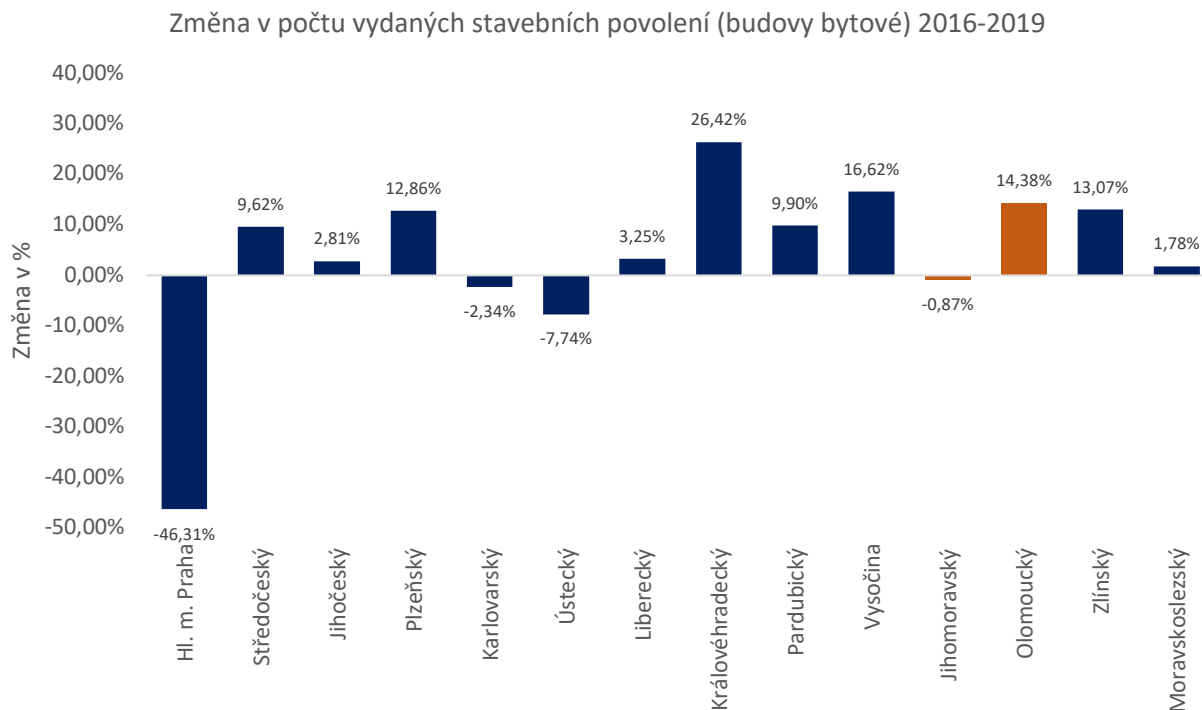
6.9.2.3 Trendy na realitním trhu

Česká republika se dlouhodobě potýká s poklesem bytové výstavby. Tento trend je patrný ve všech krajích České republiky, tak jak potvrzují data z ČSÚ. Jak je z grafu níže patrné, v Jihomoravském kraji se v roce 2019 vydalo o zhruba 19,1 % méně stavebních povolení na bytovou výstavbu oproti roku 2009. Velmi podobná situace je i v Olomouckém kraji, kde za stejné období došlo k poklesu počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu o 24,19 %.

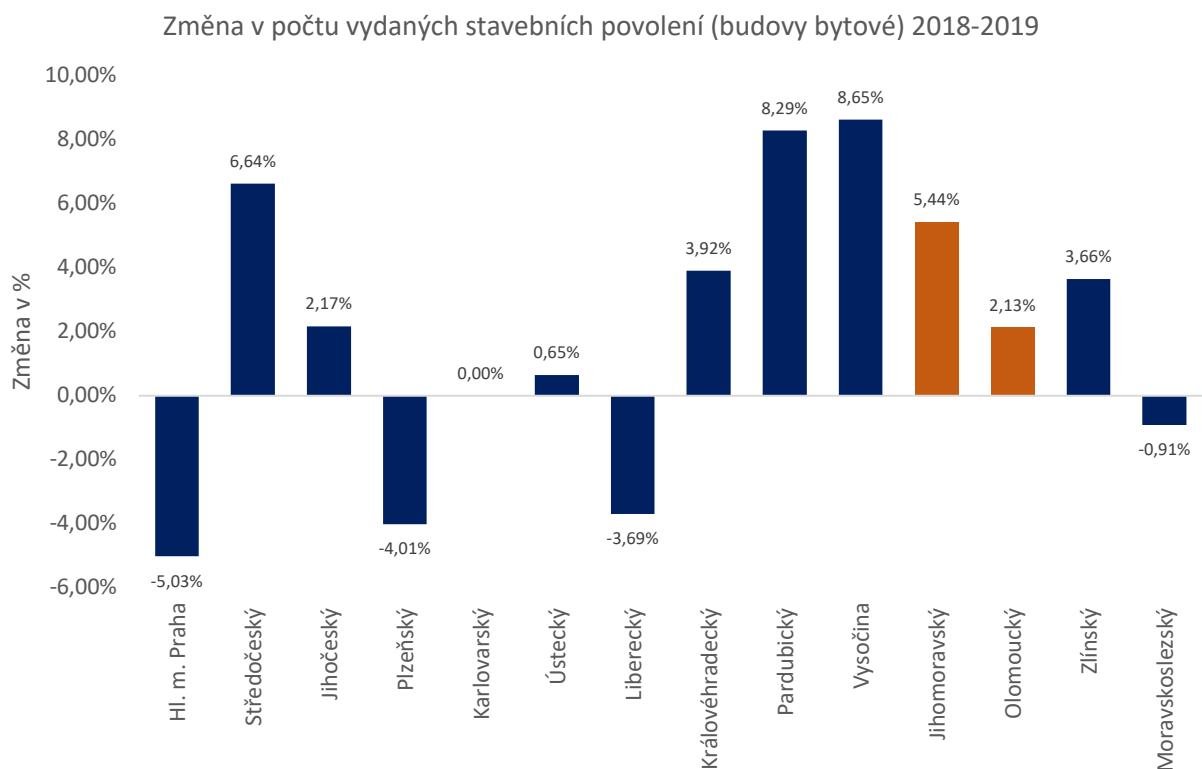
Změna v počtu vydaných stavebních povolení (budovy bytové) 2009-2019



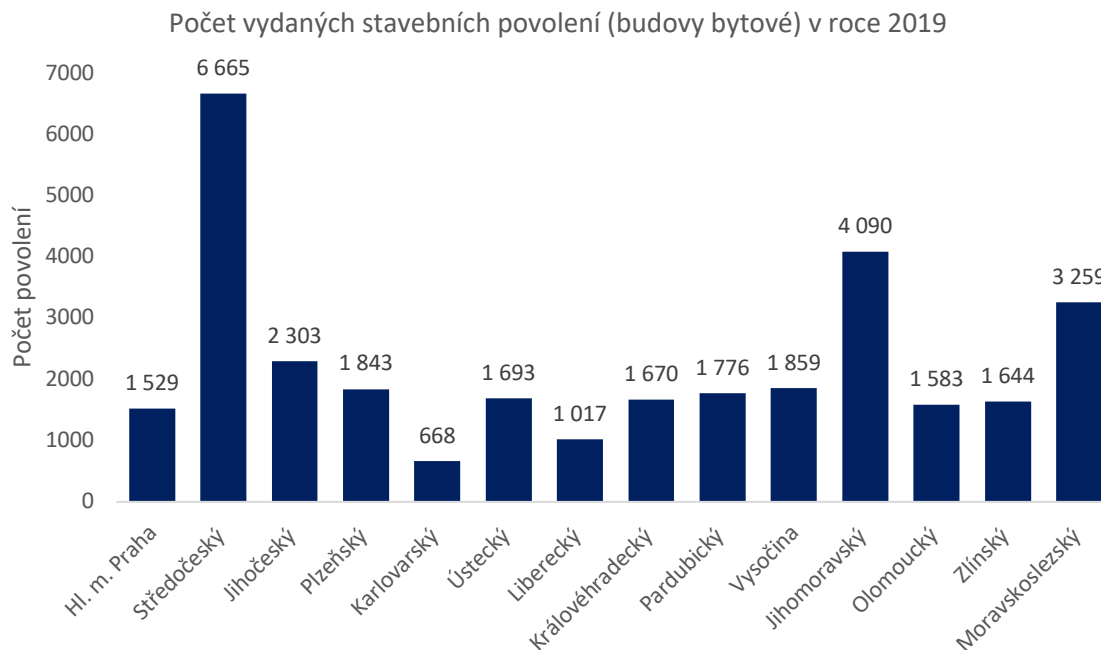
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



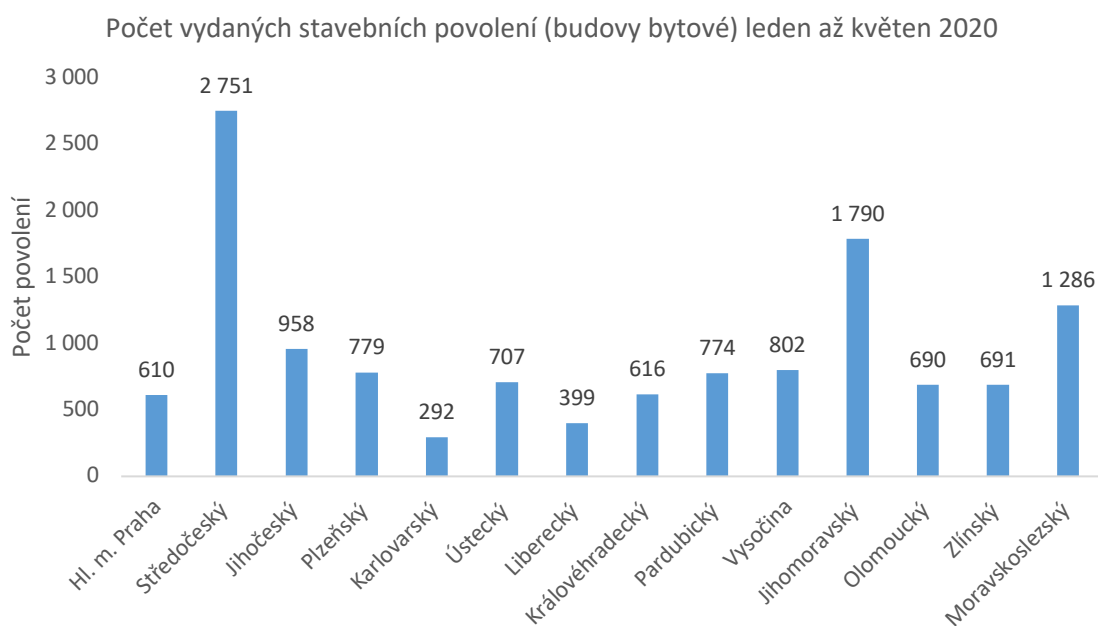
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

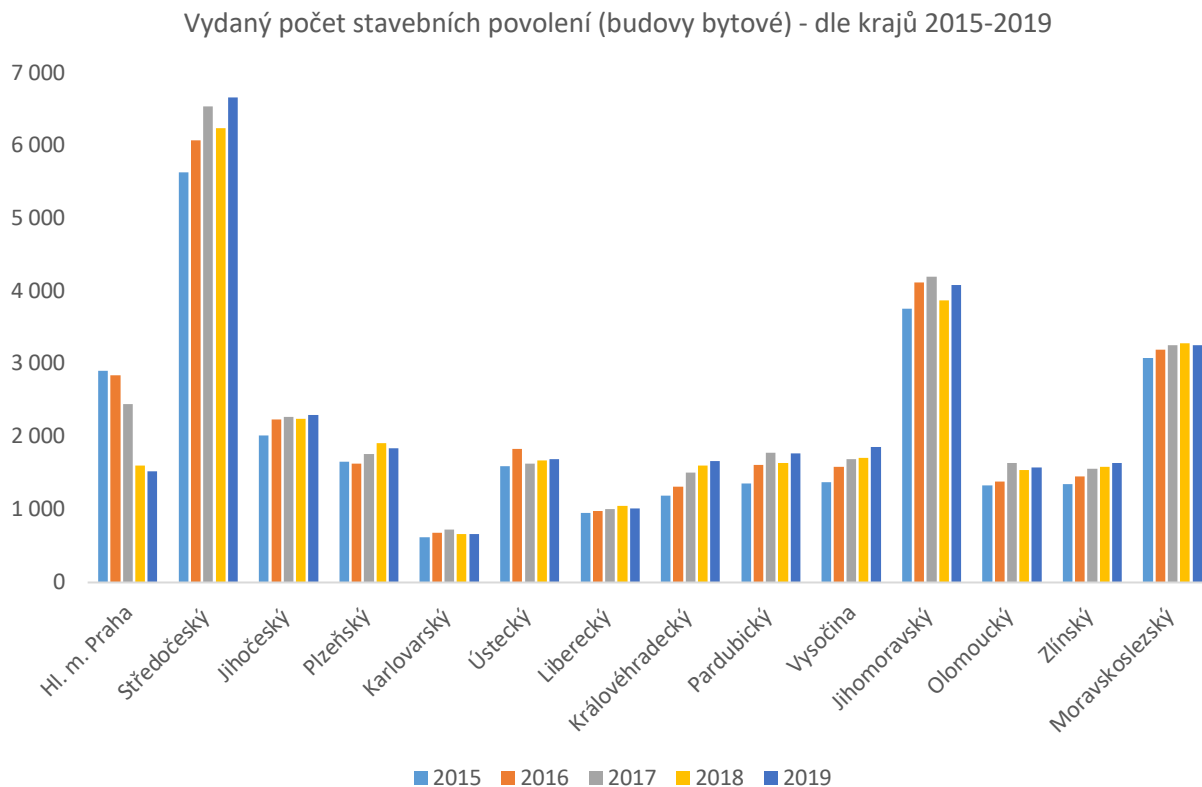


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



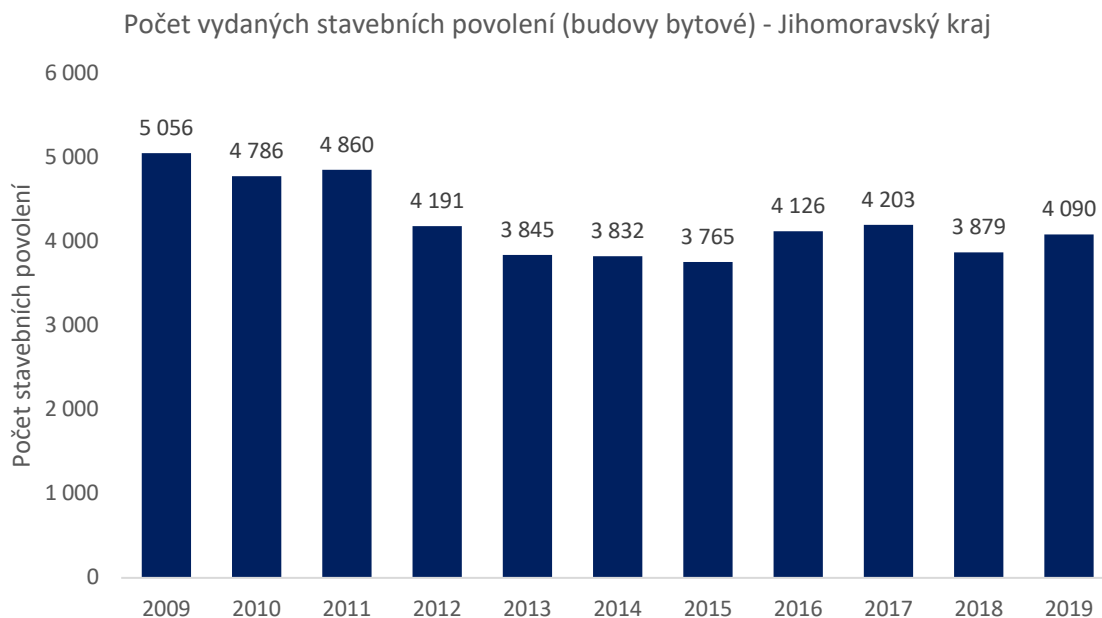
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

K největšímu poklesům v počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu došlo po krizovém roce 2009. Většina krajů České republiky zaznamenala v roce 2019 nárůsty v počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu oproti roku 2014.

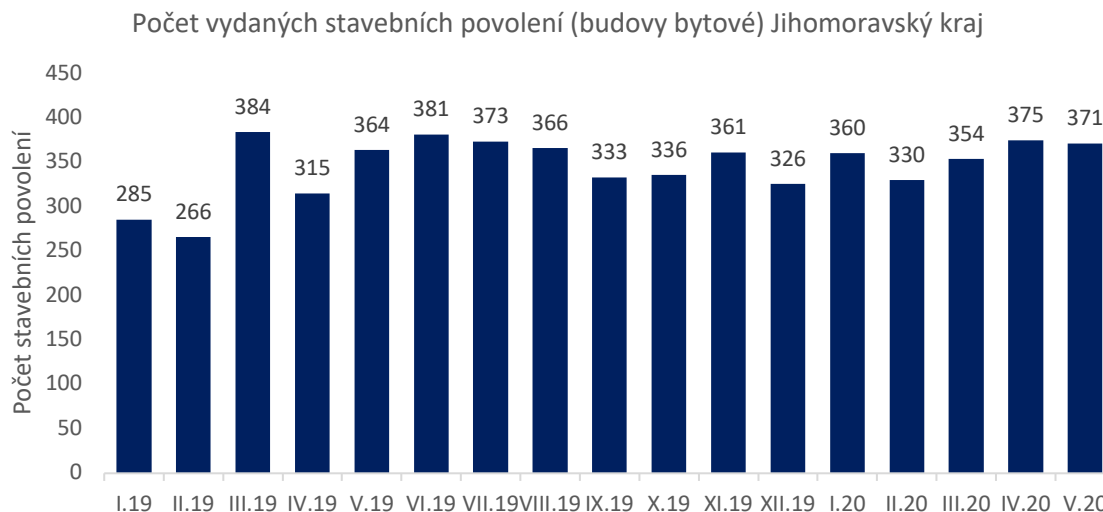


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

Graf níže zobrazuje počet vydaných stavebních povolení v Jihomoravském kraji od roku 2009. Jak je z grafu patrné, v roce 2019 se vydalo o 19,1% méně stavebních povolení na bytovou výstavbu než v roce 2009.

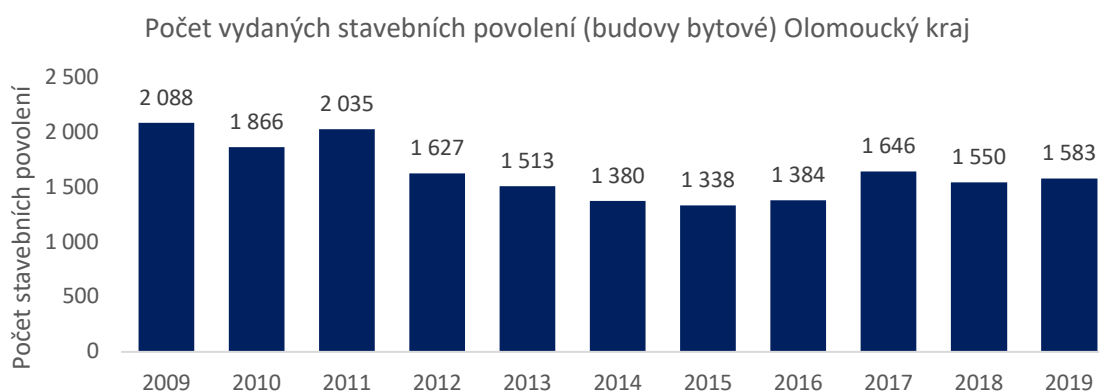


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

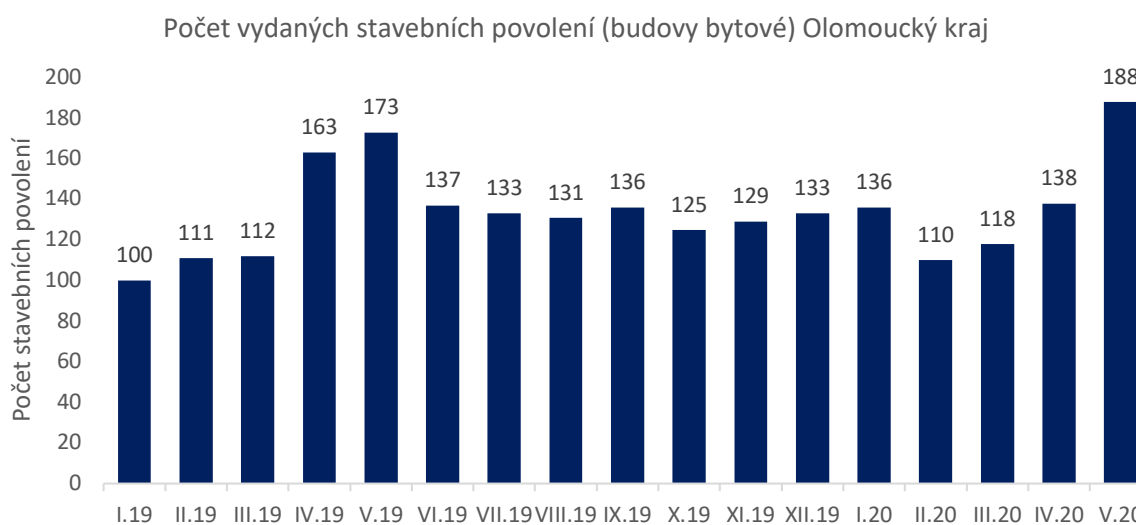


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

Graf níže zobrazuje počet vydaných stavebních povolení v Olomouckém kraji od roku 2009. Jak je z grafu patrné, v roce 2019 se vydalo o 24,19% méně stavebních povolení na bytovou výstavbu než v roce 2009.



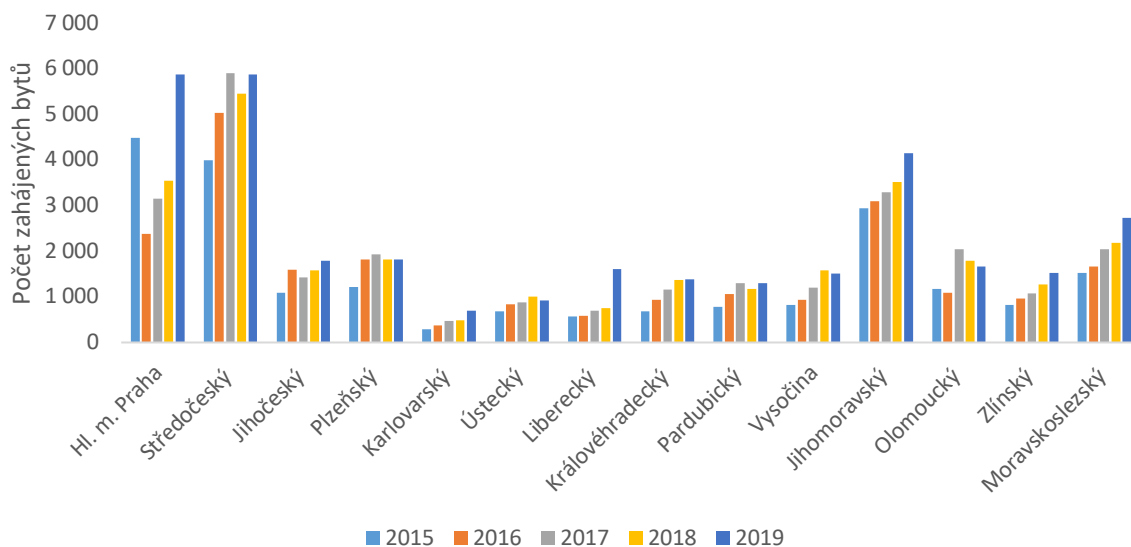
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

S tím, jak klesá počet vydaných stavebních povolení, klesá i počet zahájených bytů v rámci nové výstavby.

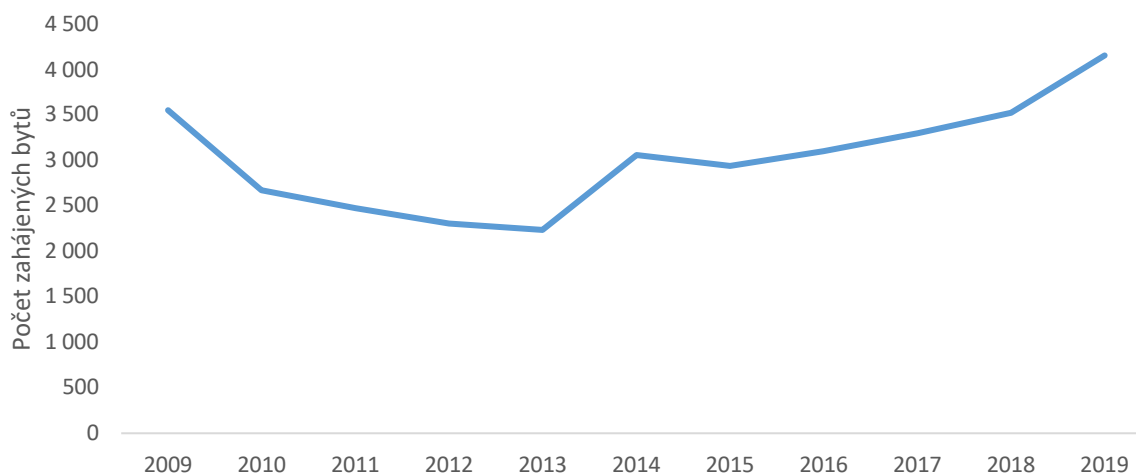
Zahájené byty dle krajů v ČR - nová výstavba



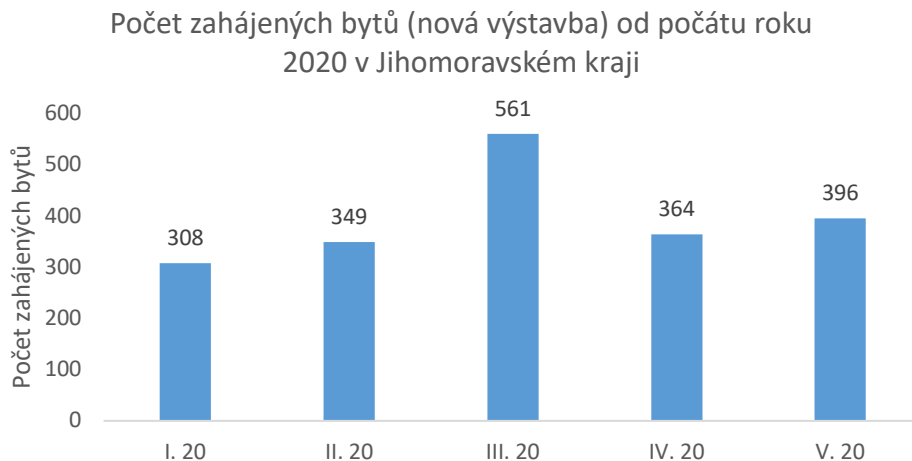
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.5.2020

Data z ČSÚ potvrzují toto tvrzení i v případě Jihomoravského kraje. Zatímco v roce 2009 se ročně v rámci nové výstavby zahájilo ročně zhruba 3 556 bytů, v roce 2019 to bylo o 17,04% méně, zahájila se výstavba pouze 4 162 bytů. Nejméně bytů se v Jihomoravském kraji zahájilo v roce 2013, kdy se zahájila výstavba pouze 2 240 bytových jednotek.

Počet zahájených bytů Jihomoravský kraj - nová výstavba

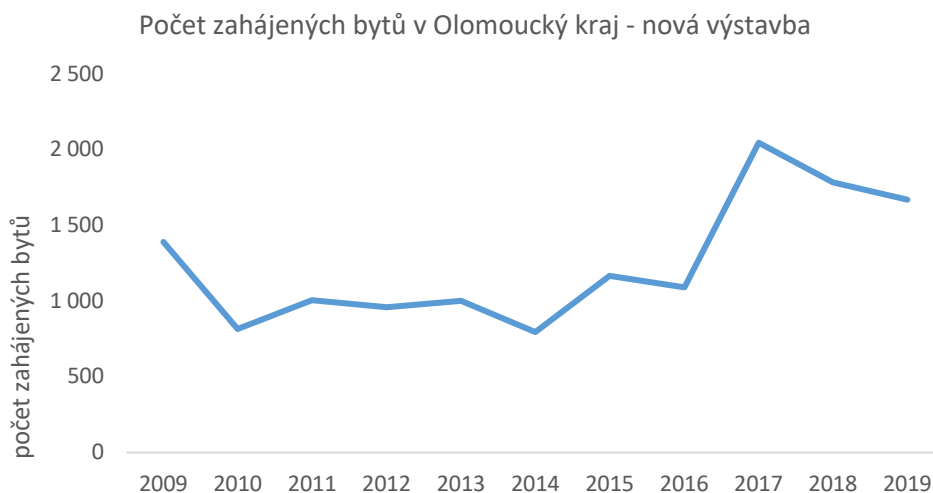


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



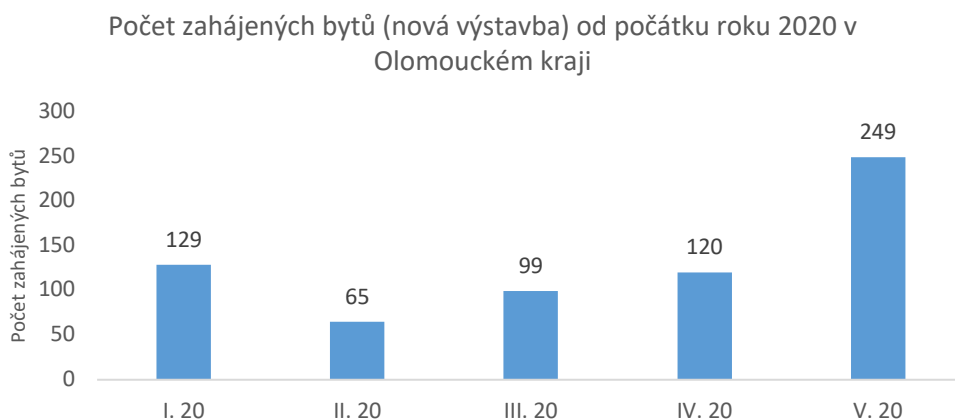
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

Pokles v počtu zahájených bytů byl zaznamenaný i v Olomouckém kraji, a to zejména mezi lety 2009 – 2015. V roce 2017 dokonce vystoupal počet zahájených bytů i nad úroveň z roku 2006, nicméně v roce 2018 a 2019 došlo opět k poklesu.

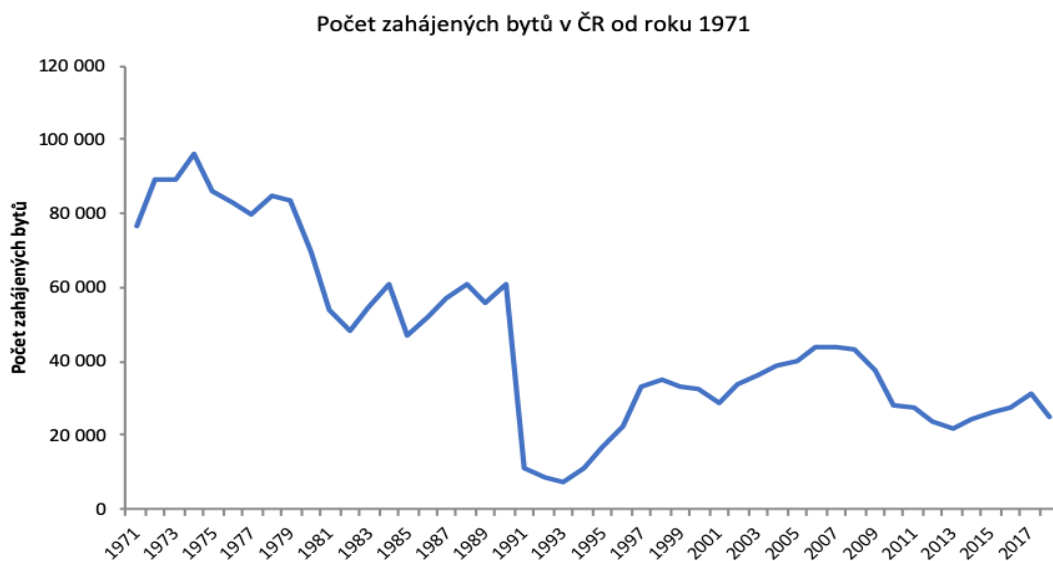


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

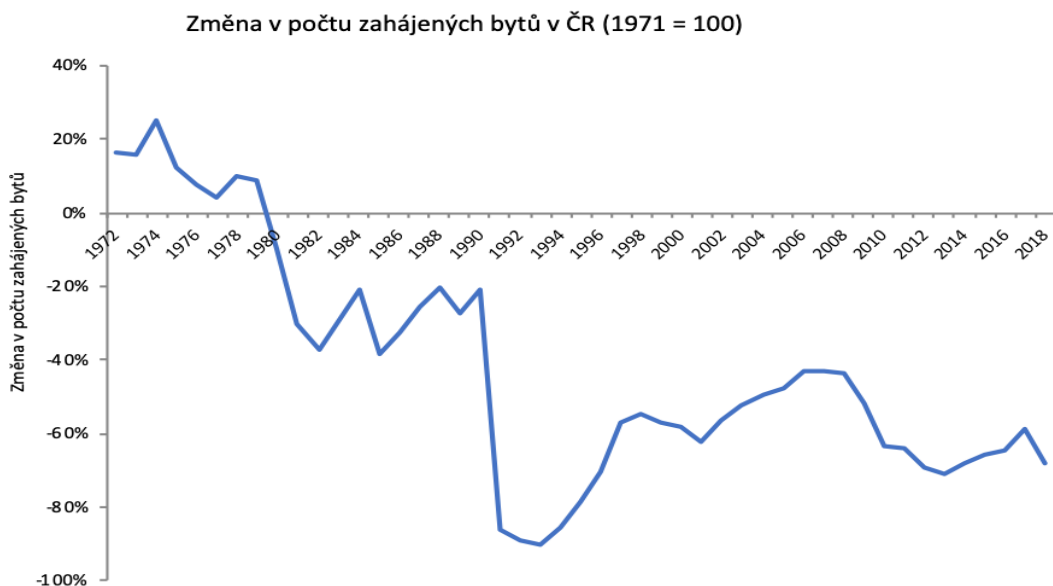
Za rok 2019 se v Olomouckém kraji zahájila výstavba, v rámci nové výstavby, celkem 1 673 bytů.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



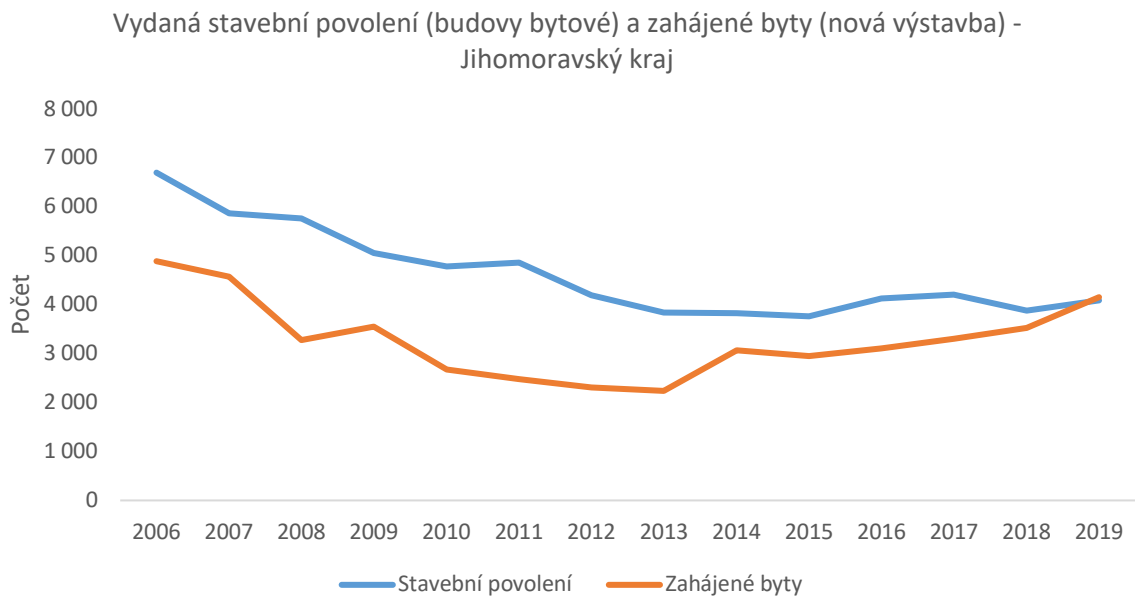
Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/dlouhodoby-vyvoj-bytove-vystavby-v-ceske-republice-n-pbpadno8io> (Dlouhodobý vývoj počtu zahájených bytů 1971-2012)



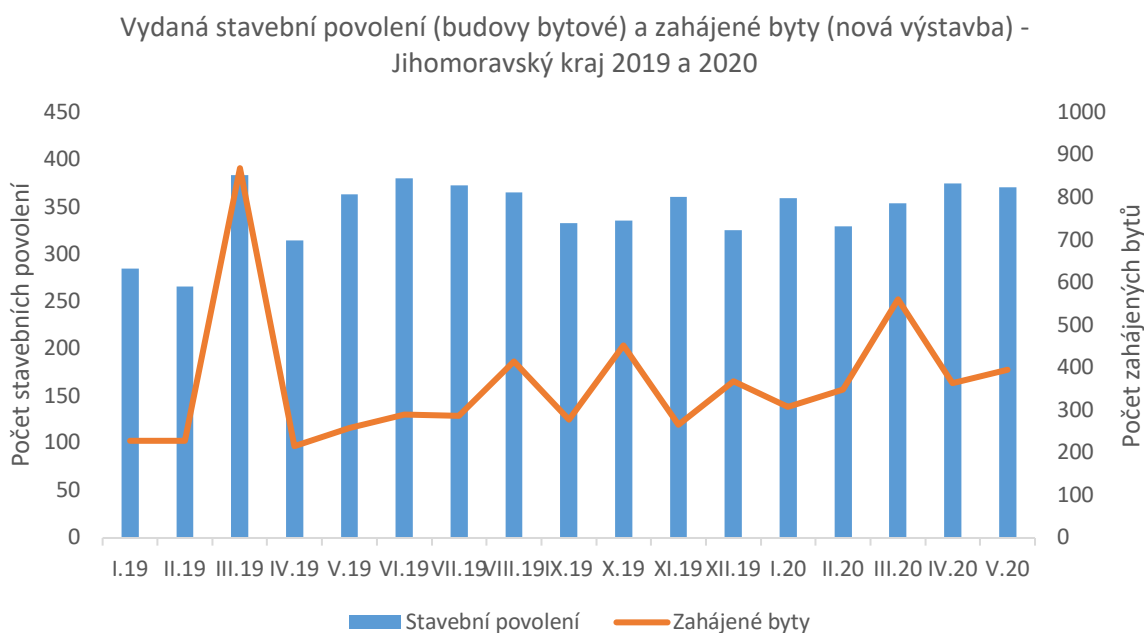
Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/dlouhodoby-vyvoj-bytove-vystavby-v-ceske-republice-n-pbpadno8io> (Dlouhodobý vývoj počtu zahájených bytů 1971-2012)

Jak je na grafu výše patrné, propad v počtu zahájených bytů je masivní. Zatímco v 70. a 80. letech se stavělo i 80.000 bytů ročně, v současné době počet zahájených bytů jen stěží překračuje 20.000 ročně. Realitní trh je tedy v počtu zahájených bytů nižší o 60% oproti 70. letům.

V přímé korelaci s počtem vydaných stavebních povolení je i počet zahájených bytů ročně. Pokud klesá počet stavebních povolení, v závislosti na této skutečnosti klesá i počet ročně zahájených bytů. I přesto, že v posledních třech (3) letech vidíme opětovný rostoucí trend v počtu vydaných stavebních povolení, propad, který mezitím na realitním trhu vznikl, se bude vyrovnávat ještě několik dalších let.

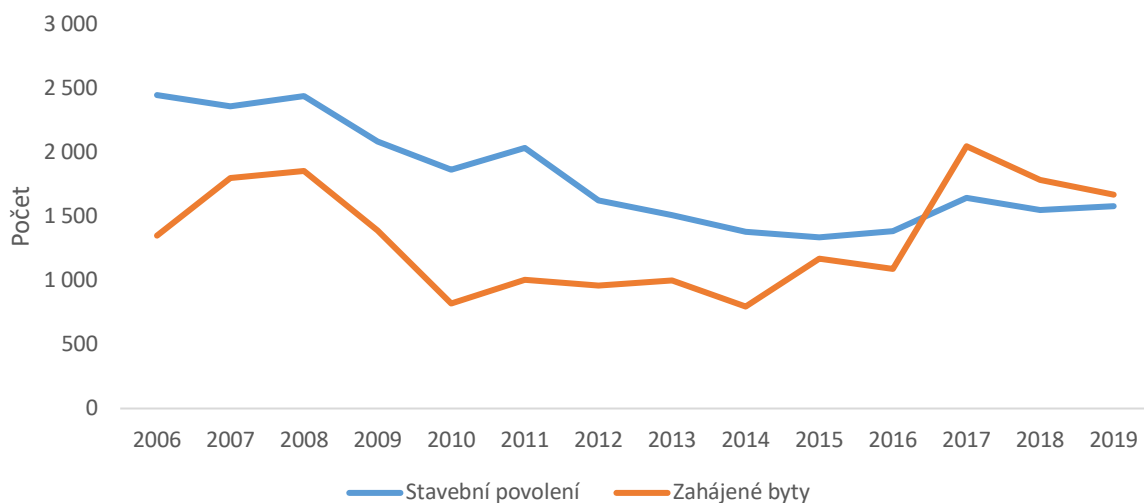


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020



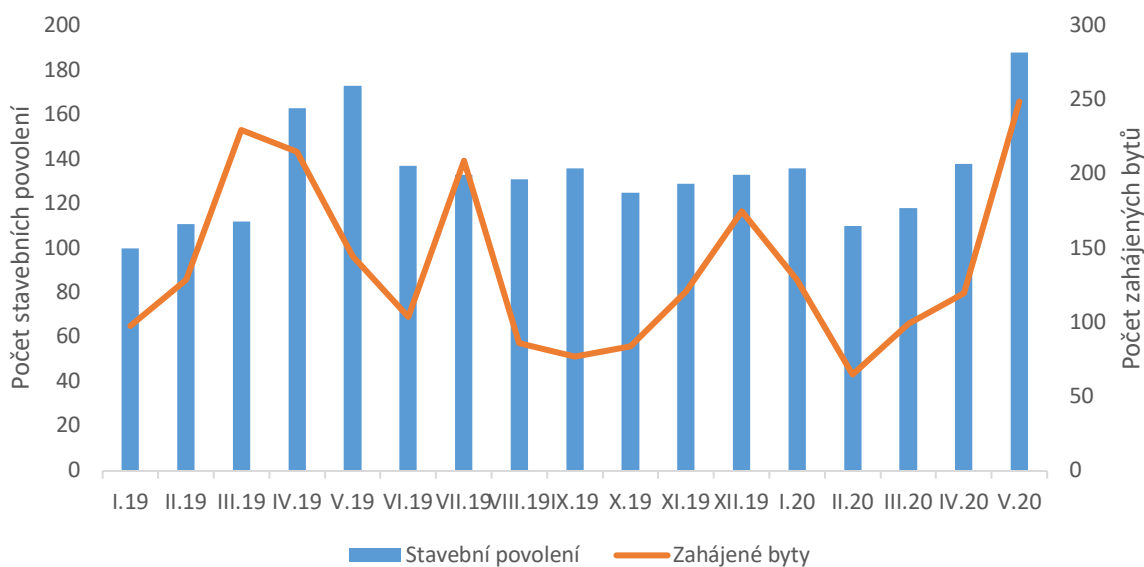
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

Vydaná stavební povolení (budovy bytové) a zahájené byty (nová výstavba) - Olomoucký kraj



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.5.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.5.2020

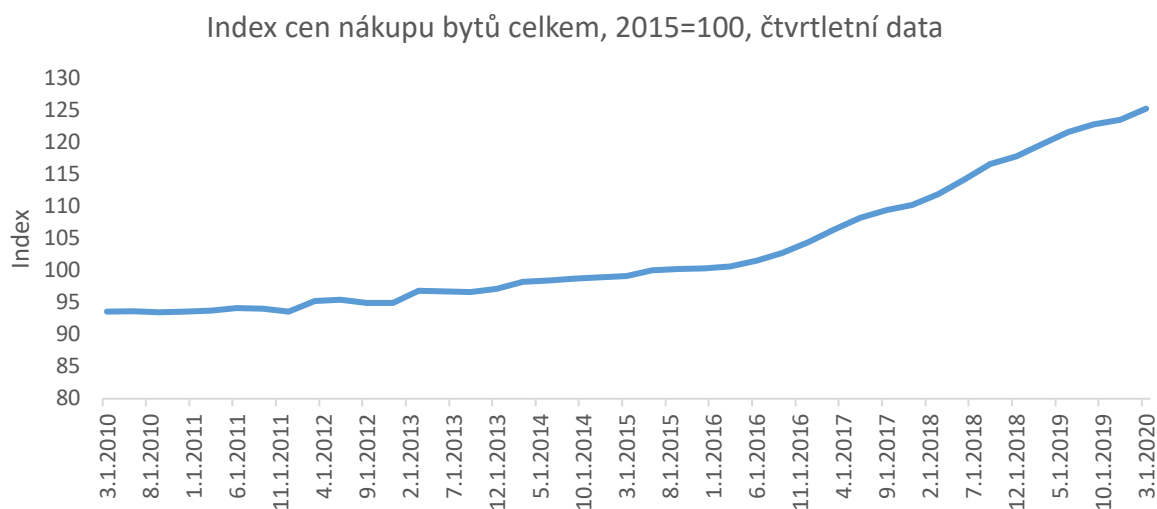
Vydaná stavební povolení (budovy bytové) a zahájené byty (nová výstavba) - Olomoucký kraj 2019 a 2020



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 7.7.2020

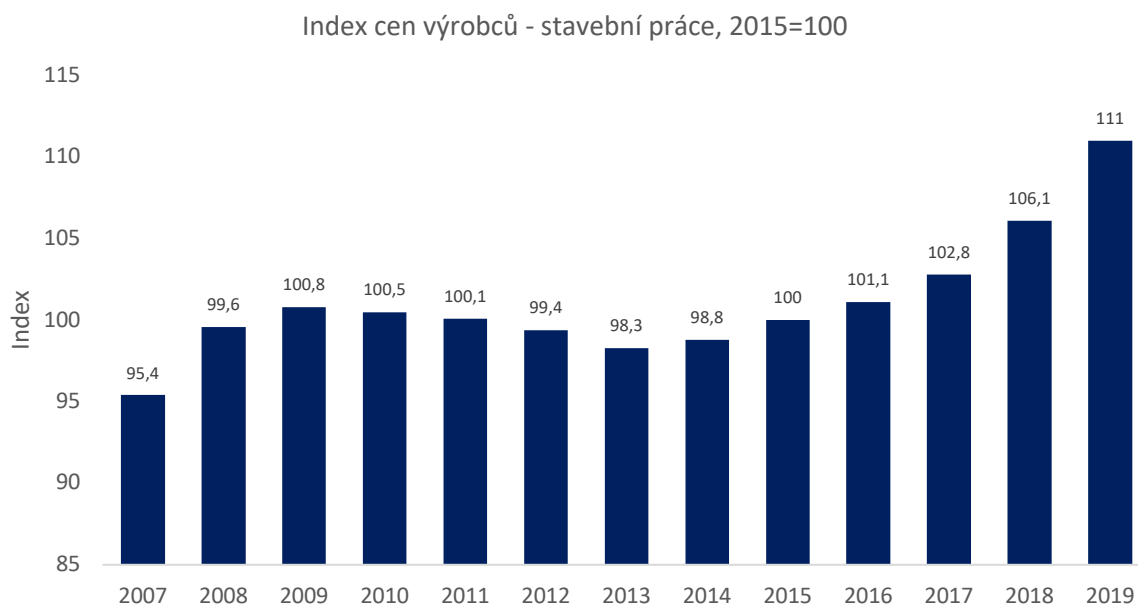
6.9.2.4 Trendy v cenách nemovitostí

Graf 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_SESTAVY?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 ČNB – 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, 17.7.2020

6.9.2.5 Vývoj úrokových sazeb

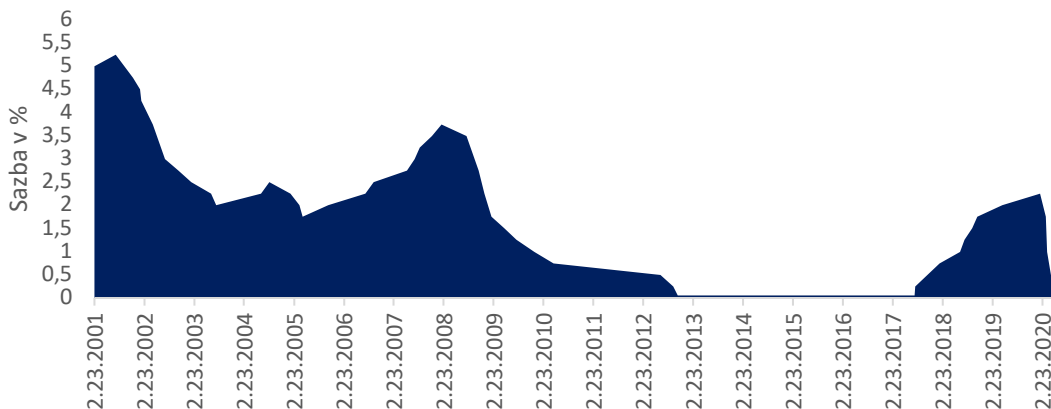
Několik posledních let bylo ve znamení nízkých úrokových sazeb nejen na hypotečních úvěrech. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto bylo posledních pár let ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2008 byla průměrná 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 základní úrokovou sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů.

Dvoutýdenní repo sazba neboli základní úroková sazba, byla na úrovni 0,05% od listopadu 2012 až do srpna

2017. V srpnu 2017 navýšila ČNB základní sazbu o 0,2% na úroveň 0,25%. Od srpna 2017 poté ČNB navýšila základní úrokovou sazbu ještě několikrát, až na úroveň v únoru 2020 ve výši 2,25%.

Vlivem krize související se šířením viru SARS-CoV-2 ovšem došlo v posledních několika měsících k opětovnému snížení 2T sazby na poslední úroveň 11.5.2020 ve výši 0,25%.

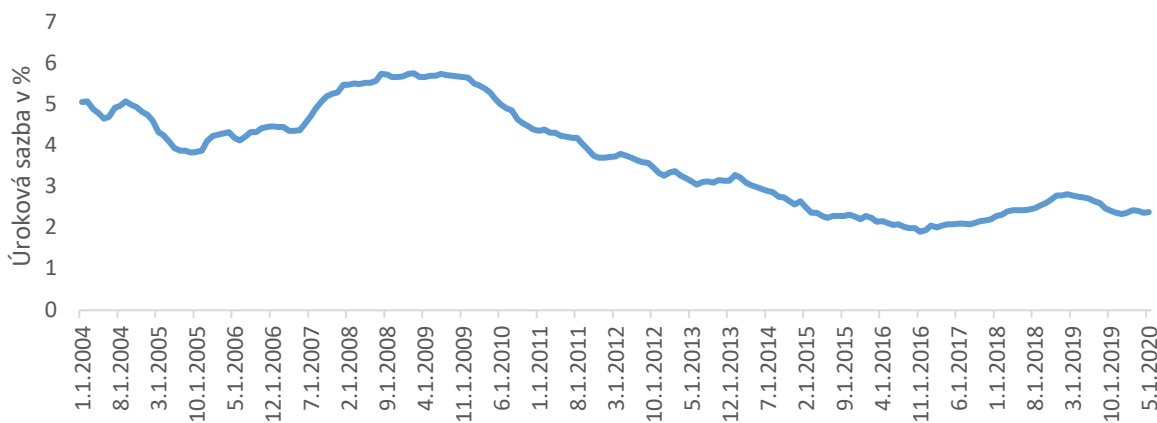
Vývoj základní úrokové sazby k 23.2.2020



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

Rozhodnutí ČNB a zvyšování dvoutýdenní repo sazby se již začalo projevat i v růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Zatímco se úrokové sazby na hypotékách v roce 2017 dostaly až na rekordně nízkou úroveň 1,59%, v současné době (k 31.5.2020) se úrokové sazby pohybují již na úrovni 2,39%.

Banky celkem - hypoteční úvěry na nákup bytových nemovitostí celkem - úr. sazba (%)



Zdroj: ČNB, https://www.cnb.cz/cnb/stat.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_strid=AAABAD&p_sestuid=60322&p_lang=CS

I přesto, že v posledních letech dochází k pozitivnímu obrátu 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.

6.9.2.6 Cenový průzkum Brno střed

Emitent má několik projektů v Brně, Brno střed. Společnost Comsense analytics provedla cenový průzkum v lokalitě Brno střed, ze kterého vycházejí následující údaje. Cenový průzkum byl vytvořený na základě průzkumu developerských projektů a developerských společností v Brně. Cenový průzkum je založený na 12 develo-

perských projektech a 9 developerských společností, které v současné době nabízejí k prodeji celkem 81 bytových jednotek. Nejedná se o celkový počet bytů v projektech, ale o aktuální počet bytů, které nabízejí k prodeji.

Společnost Comsense analytics provedla cenový průzkum developerských projektů v Brně – střed. Průzkum probíhal za pomoci webové stránky <http://www.novostavby-brno.cz/>, kde jsou uváděné aktuální developerské projekty v Brně. Jelikož Emitentovi projekty se nachází v lokalitě Brno střed, byla i pro cenový průzkum použita stejná lokalita. Do průzkumu byly zařazené developerské projekty, ve kterých se k 30.4.2020 prodávala alespoň jedna bytová jednotka, zároveň byl do cenového průzkumu zařazen pouze takový projekt, který u prodávaných bytových jednotek zveřejňuje prodejní ceny.

Developerské společnosti a developerské projekty v cenovém průzkumu:

Developer	Projekt
IMOS development	Dům svatá Anna
Moravská Stavební-INVEST,a.s.	Palác Trnitá
RK Fiedler Reality.	Bytový dům Veslařská
VL&Partneři	Palác KRONA
Nová Plotní s.r.o.	Rezidence Nová Plotní
Foreigners.cz Invest,s.r.o.	Bytový dům Šmeralka
AQUA PROCON s.r.o.	Rezidence Grohova 23
AQUA PROCON s.r.o.	Rezidence Grohova 24
AQUA PROCON s.r.o.	Rezidence Grohova 25
UNISTAV CONSTRUCTION	Byty Kotlářská
Moravská Stavební-INVEST,a.s.	Rezidence Riverside
Vlněna	Bytový dům Ryolit

Společnost Comsense analytics následně provedla statistické šetření ze sesbíraných data. U statistických ukazatelů se pro srovnání cen za metr čtverečního bytu pracuje s následujícími ukazateli:

- Průměr
- Medián – prostřední hodnota, je očištěný o extrémní hodnoty, jakými jsou minimum a maximum
- Min = minimální hodnota, která byla v daném výběru zjištěná
- Max = maximální hodnota, která byla v daném výběru zjištěná
- Spodních 25 % = první kvartil, statistická veličina dělící soubor na čtvrtiny (25 % hodnot s nejnižší cenou)
- Horních 25 % = třetí kvartil, statistická veličina dělící soubor na čtvrtiny (25 % hodnot s nejvyšší cenou)

Z cenového průzkumu k 30.4.2020 vychází, že v průměru stojí metr čtvereční bytové jednotky v lokalitě Brno střed 87.622 Kč, přičemž 1+kk stojí zhruba 82.300 Kč, 4+kk v průměru až 102.400 Kč.

Dispozice	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
1+kk	82 277 Kč	85 424 Kč	43 902 Kč	100 438 Kč	79 856 Kč	89 126 Kč
2+kk	82 390 Kč	83 528 Kč	36 075 Kč	123 387 Kč	79 969 Kč	87 420 Kč
3+kk	87 305 Kč	84 199 Kč	74 879 Kč	108 710 Kč	81 567 Kč	88 342 Kč
4+kk	102 360 Kč	99 593 Kč	68 845 Kč	135 000 Kč	88 897 Kč	108 506 Kč
5+kk	105 079 Kč	105 079 Kč	105 079 Kč	105 079 Kč	105 079 Kč	105 079 Kč
Celkem	87 622 Kč	85 870 Kč	36 075 Kč	135 000 Kč	81 105 Kč	91 346 Kč

Zdroj: interní statistika Comsense analytics pro Emitenta

Emitent má v současné době v prodeji projekt Rezidence Hvězdová. V tomto projektu se k 18.5.2020 prodávalo celkem 46 bytových jednotek, z celkového počtu 52 bytů. Počtem bytů se tak v současné době jedná o jeden z největších projektů v centru Brna. Předpokládaná kolaudace je ve 4Q 2021.

V rámci projektu Hvězdová se Emitent cenami za metr čtvereční plochy pohybuje lehce nad průměrem cen novostaveb v Brno střed. V průměru stojí metr čtvereční plochy v projektu Hvězdová 94.963 Kč, zatímco prů-

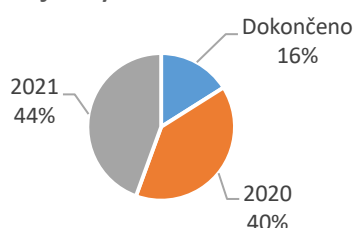
měr trhu se pohybuje okolo 87.000 Kč za metr čtvereční.

Cenový průzkum projektu Hvězdová

Dispozice	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
1+kk	98 026 Kč	97 132 Kč	86 207 Kč	106 383 Kč	96 006 Kč	101 479 Kč
2+kk	89 967 Kč	90 003 Kč	84 838 Kč	92 879 Kč	88 686 Kč	91 603 Kč
3+kk	97 781 Kč	97 446 Kč	97 292 Kč	98 606 Kč	97 369 Kč	98 026 Kč
4+kk	102 919 Kč	102 919 Kč	102 919 Kč	102 919 Kč	102 919 Kč	102 919 Kč
Celkem	94 963 Kč	94 837 Kč	84 838 Kč	106 383 Kč	91 232 Kč	98 378 Kč

V rámci Brna střed působí k 30.4.2020 celkem devět developerských společností, které mají na trhu celkem 12 developerských projektů. Z těchto 12 konkurenčních developerských projektů bude přes 44 % dokončeno v roce 2021. U projektu Hvězdova je naplánována kolaudace rovněž na poslední kvartál roku 2021.

Projekty dle kolaudace



6.9.2.7 Cenový průzkum horské apartmány

Emitent má ve svém portfoliu několik projektů horských apartmánů. Společnost Comsense analytics provedla cenový průzkum horských apartmánů na prodej v rámci České republiky, ze kterého vycházejí následující údaje. Cenový průzkum byl vytvořen na základě průzkumu developerských projektů horských apartmánů a developerských společností. Byla použita stejně metodika cenového průzkumu jako u developerských projektů v Brně.

Cenový průzkum je založený na 10 developerských projektech a 10 developerských společnostech, které v současné době nabízejí k prodeji celkem 123 apartmánů. Nejedná se o celkový počet apartmánů v projektech, ale o aktuální počet apartmánů, které nabízejí k prodeji.

Developerské společnosti a developerské projekty v cenovém průzkumu:

Developer	Projekt
CRESCON	Aldrov rezidenční komplex
All Inclusive Development	Ski & Mt. bike apartments
Orinvest s.r.o.	Apartmány Slunečná louka
Golferia House, a.s.	Tee House Čeladné
Svoboda & Williams	Trio Harrachov
Pod Zakletým a.s.	Apartmány Říčky
Dolce Vita Harrachov Apartments s.r.o.	Dolce Vita Harrachov
ABV CENTRUM a.s.	Apartmány Horní Lipová
Danuše Hradilová - HP TRONIC	Apartmány Galik
Rokytnice Development s.r.o.	Rezidence Lysá Hora

Zdroj: interní statistika Comsense analytics pro Emitenta

Z cenového průzkumu vychází, že v průměru stojí metr čtvereční horského apartmánu v České republice okolo 100 000 Kč, přičemž 1+kk stojí zhruba 104 000 Kč, 4+kk v průměru okolo 114 000 Kč.

Dispozice	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
1+kk	104 596 Kč	101 840 Kč	39 260 Kč	168 029 Kč	89 398 Kč	114 520 Kč
2+1	98 193 Kč	98 363 Kč	95 236 Kč	101 458 Kč	95 626 Kč	100 358 Kč
2+kk	78 392 Kč	81 864 Kč	35 356 Kč	135 294 Kč	38 232 Kč	125 379 Kč
3+1	98 497 Kč	95 516 Kč	94 697 Kč	108 256 Kč	94 714 Kč	99 299 Kč
3+kk	107 605 Kč	116 073 Kč	55 767 Kč	141 845 Kč	86 929 Kč	128 186 Kč
4+kk	114 829 Kč	135 813 Kč	69 806 Kč	137 946 Kč	87 619 Kč	137 484 Kč
Celkem	100 352 Kč	100 101 Kč	35 356 Kč	168 029 Kč	87 101 Kč	127 484 Kč

Zdroj: interní statistika Comsense analytics pro Emitenta

Cenová statistika pro jednotlivé horské oblasti:

Krkonoše

Dispozice	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
1+kk	111 881 Kč	108 006 Kč	87 039 Kč	168 029 Kč	97 319 Kč	119 686 Kč
2+1	98 193 Kč	98 363 Kč	95 236 Kč	101 458 Kč	95 626 Kč	100 358 Kč
2+kk	116 031 Kč	128 064 Kč	76 667 Kč	135 294 Kč	94 321 Kč	132 747 Kč
3+1	98 497 Kč	95 516 Kč	94 697 Kč	108 256 Kč	94 714 Kč	99 299 Kč
3+kk	107 546 Kč	116 570 Kč	55 767 Kč	141 845 Kč	86 710 Kč	128 307 Kč
4+kk	114 829 Kč	135 813 Kč	69 806 Kč	137 946 Kč	87 619 Kč	137 484 Kč
Celkem	107 829 Kč	112 288 Kč	55 767 Kč	168 029 Kč	89 294 Kč	131 637 Kč

Zdroj: interní statistika Comsense analytics pro Emitenta

Jeseníky

Dispozice	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
1+kk	39 260 Kč	39 260 Kč	39 260 Kč	39 260 Kč	39 260 Kč	39 260 Kč
2+1	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2+kk	38 105 Kč	38 102 Kč	35 356 Kč	40 170 Kč	36 884 Kč	39 336 Kč
3+1	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3+kk	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4+kk	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkem	38 683 Kč	38 681 Kč	35 356 Kč	40 170 Kč	37 478 Kč	39 317 Kč

Zdroj: interní statistika Comsense analytics pro Emitenta

Beskydy

Dispozice	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
1+kk	94 373 Kč	89 187 Kč	87 784 Kč	112 557 Kč	88 619 Kč	96 876 Kč
2+1	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2+kk	97 805 Kč	101 793 Kč	89 831 Kč	101 793 Kč	95 812 Kč	101 793 Kč
3+1	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3+kk	108 061 Kč	108 061 Kč	108 061 Kč	108 061 Kč	108 061 Kč	108 061 Kč
4+kk	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkem	100 080 Kč	101 793 Kč	87 784 Kč	112 557 Kč	92 215 Kč	104 927 Kč

Zdroj: interní statistika Comsense analytics pro Emitenta

6.9.2.8 Předpokládaný vývoj v souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

Je zřejmé, že aktuální situace ohledně šíření viru SARS-CoV-2 po celém světě bude mít určitý dopad i na nemoovitostní a realitní trh, kde Skupina působí. Šíření koronavirové nákazy a dopady přijatých opatření se projevují v několika rovinách: (i) počáteční panika a negativní dopad na finanční trhy, (ii) pokles poptávky na komoditních trzích; (iii) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce (nabídkový ekonomický šok) a (iv) postupný poptávkový šok – změna agregátní poptávky a její struktury. Dalším důležitým šokem je reakce domácí politiky, která ve snaze zpomalit šíření viru SARS-CoV-2 vyhlásila nouzový stav a výrazným způsobem omezila veřejné shromažďování a pohyb obyvatelstva, které je však postupně rozvolňováno. Zda převáží povaha nabídkového nebo

poptávkového šoku, resp. v jakém poměru, lze nyní stěží odhadnout, jelikož záleží na mnoha dnes nepredikovatelných okolnostech – od reakce subjektů v reálné ekonomice, délky a rozsahu. Krátkodobě jsou nejvíc ohrožené co-workingová centra, epidemii a opatřeních s ní souvisejících, po reakci finančních trhů, vlád či měnověpolitických autorit.

Emitent očekává, že virus SARS-CoV-2 a opatření státních orgánů proti jeho šíření ovlivní celkovou investiční aktivitu a všechny hlavní segmenty realitního trhu. To se týká jak České republiky, kde vyvíjí Skupina převážně své aktivity, tak i okolních států Evropy a prakticky na celém světě. Prvotní dopady již bylo možné pozorovat na světových finančních trzích, zejména akciových a dluhopisových. Od nich je povahou svých aktivit Skupina Emitenta a zprostředkovaně i Emitent prvotně do značné míry izolován, nicméně tato situace z finančních trhů se může promítnout zčásti i na trhy rezidenčního bydlení.

Lze však předpokládat, že právě segment rezidenčního bydlení bude z hlediska nemovitostního a realitního trhu mezi těmi méně zasaženými.

Vzhledem k silným nejistotám, které ze současné situace plynou, je v tuto chvíli velmi obtížné odhadnout vývoj české ekonomiky pro nejbližší měsíce a čtvrtletí. Opanuje nicméně konsensus, že srovnání co do ekonomického dopadu lze s výskytem viru SARS-CoV-2 jen s efekty finanční krize po pádu Lehman Brothers.¹ Stávající ucelené prognózy² nezahrnovaly zcela dopad viru SARS-CoV-2 na českou ekonomiku (spíše byl zmiňován jen jako hrozba zpomalení). Bezprostřední prognózy dopadu do výkonu české ekonomiky a jejího realitního trhu vykazují enormní rozptyl. V rozpětí krátkého časového úseku, od 17. do 23. března 2020, byly zveřejněny prognózy renomovaných institucí, českých i mezinárodních (Ministerstvo financí ČR, Deloitte, Komerční banka, Bank of America, Morgan Stanley, Raiffeisenbank a další), které předpokládají tak rozdílnou meziroční změnu hrubého domácího produktu ČR v roce 2020, že jednotlivé odhady pokrývají výjimečně široké pásmo od mínus 10 % do plus 0,4 %.³ Nicméně zotavování ekonomiky by mělo začít ve druhém pololetí 2020, poté, co se stabilizuje situace kolem šíření koronavirové nákazy nejen v České republice, ale v převážně části zasaženého světa. Rychlé oživení ekonomiky tvaru „V“ či „U“ (dle délky epidemie a souvisejících opatření) indikují mnohé významné instituce. Oživení v druhé polovině roku by částečně mělo vykompenzovat výrazné propady výstupu v druhém čtvrtletí (a částečně čtvrtletí prvním).⁴ Oživení by mělo být podpořeno relativně robustní domácí spotřebou v posledních letech a aktuálními zásahy hospodářskopolitických autorit.

¹ ČNB (2020). Globální ekonomický výhled, březen 2020 (dostupné na https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/gev/gev_2020/gev_2020_03.pdf). Podobně v rozsahu finanční krize 2008/2009 odhaduje dopady do reálné ekonomiky Mezinárodní organizace práce (ILO, 2020: COVID-19 and the world of work, Impact and policy responses, March 18, dostupné na https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---dgreports/---dcomm/documents/briefingnote/wcms_738753.pdf). Obdobně třeba Národní banka Slovenska odhaduje dle serveru EuroZpravy.cz pokles ekonomiky Slovenska ve výši mínus 4,5 až mínus 9,4 %, tedy v rozsahu světové finanční krize (pokles r. 2009 byl v SR mínus 5,4 %) (EuroZpravy.cz, 2020: Slovenská ekonomika by mohla klesnout až o 9,4 procenta, odhaduje centrální banka, dostupné na <https://eurozpravy.cz/ekonomika/evropa/slovenska-ekonomika-by-mohla-klesnout-az-o-9-4-procenta-odhaduje-centralni-banka.f0f07618/>).

² MF (2020). Makroekonomická predikce, leden; ČNB (2020) Zpráva o inflaci, I/2020; nebo OECD (2019) Economic Outlook, November. Dostupné na <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-leden-2020-37433>.

³ Tento rozptyl odhadů pro českou ekonomiku není specifický. Například pro Německo institut DIW odhaduje pokles reálného HDP v roce 2020 o mínus 0,1 % (DIW, 2020: Joint Economic Forecast: Economy in Shock – Fiscal Policy to Counteract, dostupné na https://www.diw.de/en/diw_01.c.758744.en/joint_economic_forecast__economy_in_shock____fiscal_policy_to_counteract.html). Institut Ifo odhaduje pokles o mínus 1,5 % (Ifo, 2020: ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2020: Konjunktur bricht ein, dostupné na <https://www.ifo.de/ifo-economic-forecast/202003>). Morgan Stanley odhaduje dle serveru EuroZpravy.cz pokles ekonomiky v USA až mínus 5,5 % (EuroZpravy.cz, 2020: Ekonomika USA letos klesne nejvíce od roku 1946, odhaduje banka Morgan Stanley, dostupné na <https://eurozpravy.cz/ekonomika/svet/ekonomika-usa-letos-klesne-nejvice-od-roku-1946-odhaduje-banka-morgan-stanley.f6ead435>).

⁴ Například rakouský Vienna Institute for International Economic Studies (WIIW) očekává růst v letech 2021-22 pro unijní země CEE včetně ČR ve výši pod 3 % viz. WIIW (2020). New WIIW Economic Forecast for Eastern Europe, March 17. Dostupné na <https://wiiw.ac.at/new-wiiw-economic-forecast-for-eastern-europe-n-429.html>.

Dopad šíření viru SARS-CoV-2 na trh nemovitostí a realit je možné členit z několika hledisek^{5,6}. První hledisko rozděluje dopady z časového hlediska na krátkodobé a dlouhodobé. Druhé hledisko člení dopady na různé segmenty realitního trhu – kancelářský, maloobchodní, průmyslový, hotelový, a rezidenční. Tato hlediska jsou dále vzájemně provázána.

Z hlediska činnosti Skupiny je relevantní dopad viru SARS-CoV-2 na segment rezidenčního bydlení, když na kancelářském, maloobchodním, průmyslovém ani hotelovém trhu Skupina nepůsobí.

Realitní poradenské společnosti JLL a CBRE se ve svých výzkumných reportech shodují v tom, že šíření viru SARS-CoV-2 způsobí v prvním pololetí roku 2020 pokles v investičních objemech na realitních trzích. Investoři se budou obecně více zaměřovat na hloubkové prověrky nemovitostí, což zpomalí celý proces transakce. Cestovní restrikce dále omezí faktickou způsobilost uzavřít transakce, což se nejvíc projeví u přeshraničních transakcí. Očekává se zvýšení poptávky po bezpečnějších aktivech realitního trhu, zejména datových center, klíčových logistických uzlů, a právě rezidenčních nemovitostí. Naopak mírné ochlazení již je možné pozorovat v segmentu hotelů, maloobchodních prostor a nemovitostí poskytujících možnosti trávení volného času.

Dle vývoje situace a v případě, že dojde k plnému uvolnění zavedených opatření a zpomalení šíření viru SARS-CoV-2 se očekává v druhé polovině roku opětovný nárůst v investičním objemu na realitním trhu. Dle JLL mají investoři k dispozici značné množství likvidních prostředků, díky čemu by mělo být toto oživení relativně rychlejší. Zároveň, dlouhodobě je možné pozorovat pozitivní trend v procentuální alokaci kapitálu do realit, což dále zmírňuje potenciální negativní dlouhodobé dopady šíření viru SARS-CoV-2 na investiční aktivitu.

V reakci na šíření viru SARS-CoV-2 centrální banky razantně snižují základní úrokové sazby s cílem snížit dopad negativních ekonomických efektů na ekonomiku. Pokles měnověpolitických i tržních úrokových měr a s opatřeními v měnověpolitické oblasti za účelem posílení likvidity a usnadnění přístupu k úvěru (viz. i opatření ČNB) snižuje náklady na cizí kapitál což může mít kladný dopad na investice do realit, což podpoří celkový trh a zajistí dostatečnou likviditu. To má tedy přímý dopad i na investiční aktivitu Skupiny. Trend vyššího zájmu o realty může být do budoucna umocněn také vysokým rozdílem mezi výnosy na vládních dluhopisech a výnosech, které nabízejí nemovitosti. Díky těmto faktorům bude mít šíření viru SARS-CoV-2 dle JLL pouze minimální dopad na úroveň výnosností nemovitostí. Z dlouhodobého hlediska by tak mít šíření viru SARS-CoV-2 nemělo mít výrazný dopad na investiční aktivitu na trhu realit.

I s přihlédnutím k ekonomickým efektům šíření viru SARS-CoV-2 lze očekávat, že v nemovitostním segmentu nadále bude docházet především k nezbytným rekonstrukcím a modernizacím stávajících prostor. Nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu.

Lze očekávat, že jakkoliv šíření viru SARS-CoV-2 bude mít dopad rovněž v segmentu rezidenčního bydlení, bude oblast rezidenčních nemovitostí patřit mezi virem SARS-CoV-2 méně zasažené segmenty realitního trhu. Tento trh se totiž vyznačuje vyšší stabilitou a lze očekávat, že díky jeho charakteristice poptávka po něm kvůli viru výrazně neopadne. Vývoj v ekonomice ale může způsobit ztrátu důvěry spotřebitelů v ekonomiku a zároveň omezuje pohyb osob, tudíž se dá očekávat mírný útlum i v této oblasti s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Emitenta.

Současně Emitent považuje za nutné konstatovat následující. Zhoršená kreditní kvalita úvěrového portfolia bank vede některé banky k tomu, že již nyní zpřísňují pravidla pro financování výstavby nemovitostí, kdy z předmětu financování jsou vyloučeny některé lokality a některé typy nemovitostí a zároveň banky požadují větší míru zajištění svého dluhu a jsou ochotné poskytovat menší část prostředků vůči velikosti rozpočtu projektů. Také již dochází ke zpomalení schvalovacích řízení, kdy v souvislosti s nouzovým stavem a státními omezeními byly zavřeny některé správní úřady a omezen jejich provoz, což vedlo a vede k časovému zdržení při schva-

⁵ CBRE (2020). Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate. Dostupné na <https://news.cbre.cz/potential-impacts-of-covid-19-on-emea-real-estat/>.

⁶ JLL (2020). COVID-19. Global Real Estate Implications. Dostupné na <https://www.jll.cz/trendy-a-postrehy/pruzkum-trhu/covid-19-global-real-estate-implications>.

lování potřebných povolení pro výstavbu projektů v portfoliu Emitenta, resp. Dceřiných společností. Pandemie viru SARS-CoV-2 také negativně ovlivňuje obchodní činnost Emitenta, která je potřebná pro získávání vlastního kapitálu prostřednictvím emise Investičních akcií.

Přes výše uvedené však opatření vlády a situace s výskytem viru SARS-CoV-2 aktuálně nijak významně nezasahují (v pozitivním či negativním smyslu) ani do ekonomických a provozních výsledků Emitenta a dalších společností ze Skupiny, ani do stávajících portfolií nemovitostí Skupiny. Situace významně neovlivnila projekty ani na straně struktury kupujících, popř. nájemců ani ve vztahu k lidským zdrojům. V případě outsourcovaných (externě) zajišťovaných služeb pak neregistruje Emitent žádné významné výpadky těchto služeb. Opatření se konečně prozatím neprotáhla ani do výnosu nemovitostních portfolií Skupiny či zvýšení počtu neplacících zákazníků. Emitent tak aktuálně nepociťuje žádné významné dopady (v pozitivním či negativním smyslu) aktuálních opatření vlády a situace s výskytem viru SARS-CoV-2.

Celkově Emitent považuje potenciální negativní dopady šíření viru SARS-CoV-2 spíše jako krátkodobé a omezené vzhledem k charakteristice činnosti Skupiny Emitenta. Vyčíslení dopadů však není v tuto chvíli možné vzhledem k chybějícím datům.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

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

6.11.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, jenž řídí činnost Emitenta a zastupuje Emitenta.

Představenstvo vykonává působnost svěřenou mu ZOK, ZISIF a stanovami Emitenta, včetně toho, že zabezpečuje v plném rozsahu obchodní vedení, včetně řádného vedení účetnictví Emitenta.

Představenstvo má jednoho (1) člena, přičemž jelikož Emitent není investičním fondem s oprávněním se sám obhospodařovat, popřípadě provádět svou administraci, ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF, je jediným členem představenstva investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Emitenta jako investiční fond v souladu se ZISIF, jež povinně určuje pověřeného zmocněnce, který člena představenstva, a tím i Emitenta, zastupuje (dále jen „**Pověřený zmocněnec**“) s tím, že pokud člen představenstva určí více Pověřených zmocněnců, pak každý Pověřený zmocněnec zastupuje Emitenta samostatně.

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

Člen představenstva je volen a odvoláván valnou hromadou Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem představenstva:

<u>Jméno:</u>	AVANT investiční společnost, a.s.
<u>IČO:</u>	275 90 241
<u>Sídlo a pracovní</u>	
<u>adresa:</u>	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
<u>Zápis v obchodním</u>	
<u>rejstříku:</u>	B 11040 vedená u Městského soudu v Praze

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou Pověřenými zmocněnci:

Jméno: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Datum narození: 18.3.1983
Adresa: Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín
Pracovní adresa: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Jméno: Mgr. Robert Robek
Datum narození: 7.9.1970
Adresa: Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10
Pracovní adresa: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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

Název společnosti	IČO	Funkce
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	247 51 448	statutární ředitel
PILSENINVEST SICAV, a.s.	285 50 536	statutární orgán
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.	242 23 824	člen statutárního orgánu
DARWIO Czech, s.r.o.	030 37 282	jediný společník
Natland Finance investiční fond, a.s.	030 73 866	člen statutárního orgánu
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	035 32 534	statutární ředitel
PREVALENT SICAV, a.s.	036 09 260	člen statutárního orgánu
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	036 48 630	statutární ředitel
BOHEMIA investiční fond, a.s.	037 54 774	člen statutárního orgánu
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	241 30 249	statutární ředitel
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	242 61 386	statutární ředitel
Farma Svitavy s.r.o.	042 03 763	jediný společník
Farma Český les s.r.o.	041 57 524	jediný společník

Farma Haná s.r.o.	042 48 546	jediný společník
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	043 53 447	statutární ředitel
Farma Litoměřice s.r.o.	043 40 612	jediný společník
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	046 22 669	statutární ředitel
ČSNF SICAV, a.s.	065 61 705	člen představenstva
TOLAR SICAV a. s.	066 97 615	člen představenstva
AVANT Finance SICAV a. s.	066 97 674	člen představenstva
EnCor Funds SICAV, a.s.	067 60 295	statutární ředitel
GROWWS SICAV a.s.	067 11 235	statutární ředitel
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.	068 72 778	statutární ředitel
4 Gimel Investments SICAV, a.s.	069 61 126	člen představenstva
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	051 94 148	statutární ředitel
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.	052 12 634	statutární ředitel
CORE CAPITAL SICAV, a.s.	049 95 589	statutární ředitel
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	053 43 038	statutární ředitel
GARTAL Investment fund SICAV a.s.	054 79 819	statutární ředitel
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	055 74 005	statutární ředitel
Tourbillon Invest SICAV, a.s.	060 81 436	statutární ředitel
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	statutární ředitel
TUTAMEN SICAV, a.s.	059 79 528	statutární ředitel
SEMPER SICAV, a.s.	062 96 921	statutární ředitel
Cornerstone Investments SICAV, a.s.	061 80 337	statutární ředitel
Českomoravský fond SICAV, a.s.	064 09 768	statutární ředitel

Český Hrad SICAV, a.s.	065 05 694	statutární ředitel
IC INVEST FUND SICAV, a.s.	071 52 906	člen představenstva
r2p invest SICAV, a.s.	073 15 899	člen představenstva
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	075 25 869	statutární ředitel
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	076 70 184	statutární ředitel
RESIDENTO SICAV, a.s.	076 69 429	statutární ředitel
REALIA FUND SICAV, a.s.	089 07 498	člen představenstva
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s.	086 13 893	statutární ředitel
PROPERITY FUND SICAV, a.s.	085 31 641	statutární ředitel
NWT FUND SICAV, a.s.	082 79 306	člen představenstva
GEONE Šeberov s.r.o.	082 20 930	společník (správce obhospodařující majetek a jednající vlastním jménem na účet Výnosový otevřený podílový fond AVANT investiční společnost, a.s.)
NemoMix Fund SICAV a.s.	081 07 238	statutární ředitel
PREMIOT Capital Fund SICAV a.s.	079 43 687	statutární ředitel
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	080 31 444	statutární ředitel
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.	078 21 158	statutární ředitel
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.	077 42 797	statutární ředitel
GALIORL FUND SICAV, a.s.	090 43 365	statutární ředitel
MAGNA INVEST I s.r.o.	091 38 676	společník (jednající na účet otevřeného podílového fondu MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond)
AVANT GROUP SICAV, a.s.	091 31 752	statutární ředitel
EVONETIC SICAV, a.s.	090 88 431	člen statutárního orgánu
MeLion Capital SICAV, a.s.	091 46 156	statutární ředitel
AVANT Private Equity 2 SICAV, a.s.	091 16 451	člen představenstva

SALUTEM FUND SICAV, a.s.	090 74 511	člen představenstva
Motorest Střečov s.r.o.	279 17 657	společník jednající na účet Entropy stage one otevřený podílový fond
Plan B Investments SICAV a.s.	075 06 678	člen statutárního orgánu
DS investiční fond SICAV a.s.	057 75 787	člen statutárního orgánu
City Logistic Property Fund SICAV a.s.	094 00 117	člen statutárního orgánu
TBGF SICAV a.s.	093 94 257	člen statutárního orgánu
GOOD LIFE SICAV, a.s.	093 08 741	statutární ředitel
k1 Investments SICAV, a.s.	094 24 300	člen statutárního orgánu
GREENLIGHT SICAV, a.s.	092 54 081	člen statutárního orgánu
1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.	094 46 061	statutární ředitel

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

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

Společnosti, v nichž je Pověřený zmocněnec Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo zástupcem právnické osoby v takových orgánech nebo v nichž má majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	247 51 448	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PILSENINVEST SICAV, a.s.	285 50 536	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.	242 23 824	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	035 32 534	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PREVALENT SICAV, a.s.	036 09 260	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
BOHEMIA investiční fond, a.s.	037 54 774	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	241 30 249	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	242 61 386	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Farma Svitavy s.r.o.	042 03 763	člen statutárního orgánu
Farma Český les s.r.o.	041 57 524	člen statutárního orgánu
Farma Haná s.r.o.	042 48 546	člen statutárního orgánu
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	043 53 447	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Farma Litoměřice s.r.o.	043 40 612	člen statutárního orgánu
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	046 22 669	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
ČSNF SICAV, a.s.	065 61 705	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TOLAR SICAV a. s.	066 97 615	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT Finance SICAV a. s.	066 97 674	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
EnCor Funds SICAV, a.s.	067 60 295	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GROWWS SICAV a.s.	067 11 235	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.	068 72 778	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
4 Gimel Investments SICAV, a.s.	069 61 126	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	051 94 148	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.	052 12 634	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
CORE CAPITAL SICAV, a.s.	049 95 589	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	053 43 038	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

GARTAL Investment fund SICAV a.s.	054 79 819	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	055 74 005	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Tourbillon Invest SICAV, a.s.	060 81 436	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TUTAMEN SICAV, a.s.	059 79 528	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SEMPER SICAV, a.s.	062 96 921	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Cornerstone Investments SICAV, a.s.	061 80 337	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Českomoravský fond SICAV, a.s.	064 09 768	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Český Hrad SICAV, a.s.	065 05 694	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
IC INVEST FUND SICAV, a.s.	071 52 906	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
r2p invest SICAV, a.s.	073 15 899	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	075 25 869	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	076 70 184	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
RESIDENTO SICAV, a.s.	076 69 429	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
REALIA FUND SICAV, a.s.	089 07 498	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s.	086 13 893	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PROPERITY FUND SICAV, a.s.	085 31 641	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

NWT FUND SICAV, a.s.	082 79 306	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
NemoMix Fund SICAV a.s.	081 07 238	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PREMIOT Capital Fund SICAV a.s.	079 43 687	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	080 31 444	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.	078 21 158	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.	077 42 797	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GALIORL FUND SICAV, a.s.	090 43 365	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
MAGNA INVEST I s.r.o.	091 38 676	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT GROUP SICAV, a.s.	091 31 752	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
EVONETIC SICAV, a.s.	090 88 431	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
MeLion Capital SICAV, a.s.	091 46 156	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT Private Equity 2 SICAV, a.s.	091 16 451	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SALUTEM FUND SICAV, a.s.	090 74 511	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Aendi International s.r.o.	277 82 247	společník
CORFINA CZ s.r.o.	623 01 845	člen statutárního orgánu a jediný společník
AVANT investiční společnost, a.s.	275 90 241	člen statutárního orgánu
ZDD pozemková a.s.	062 44 742	člen dozorčí rady
Plan B Investments SICAV a.s.	075 06 678	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

DS investiční fond SICAV a.s.	057 75 787	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
City Logistic Property Fund SICAV a.s.	094 00 117	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TBGF SICAV a.s.	093 94 257	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GREENLIGHT SICAV, a.s.	092 54 081	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GOOD LIFE SICAV, a.s.	093 08 741	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
k1 Investments SICAV, a.s.	094 24 300	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.	094 46 061	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

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

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

Společnosti, v nichž je Pověřený zmocněnec Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo zástupcem právnické osoby v takových orgánech nebo v nichž má majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	247 51 448	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PILSENINVEST SICAV, a.s.	285 50 536	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.	242 23 824	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	035 32 534	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PREVALENT SICAV, a.s.	036 09 260	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
BOHEMIA investiční fond, a.s.	037 54 774	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

NetBroker s.r.o.	257 99 592	člen statutárního orgánu a společník
LaVILLA luxusní reality, s.r.o.	290 56 128	člen statutárního orgánu a jediný společník
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	241 30 249	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	242 61 386	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	043 53 447	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	036 48 630	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	046 22 669	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
ČSNF SICAV, a.s.	065 61 705	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TOLAR SICAV a. s.	066 97 615	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT Finance SICAV a. s.	066 97 674	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
EnCor Funds SICAV, a.s.	067 60 295	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GROWWS SICAV a.s.	067 11 235	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.	068 72 778	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
4 Gimel Investments SICAV, a.s.	069 61 126	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	051 94 148	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.	052 12 634	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
CORE CAPITAL SICAV, a.s.	049 95 589	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	053 43 038	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GARTAL Investment fund SICAV a.s.	054 79 819	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	055 74 005	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Tourbillon Invest SICAV, a.s.	060 81 436	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TUTAMEN SICAV, a.s.	059 79 528	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SEMPER SICAV, a.s.	062 96 921	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Cornerstone Investments SICAV, a.s.	061 80 337	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Českomoravský fond SICAV, a.s.	064 09 768	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Český Hrad SICAV, a.s.	065 05 694	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
IC INVEST FUND SICAV, a.s.	071 52 906	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
r2p invest SICAV, a.s.	073 15 899	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	075 25 869	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Vihorev.Capital SICAV, a.s.	076 70 184	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
RESIDENTO SICAV, a.s.	076 69 429	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
REALIA FUND SICAV, a.s.	089 07 498	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AMAP Private Equity Fund SICAV a.s.	086 13 893	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

PROPERTY FUND SICAV, a.s.	085 31 641	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
NWT FUND SICAV, a.s.	082 79 306	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
NemoMix Fund SICAV a.s.	081 07 238	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
PREMIOT Capital Fund SICAV a.s.	079 43 687	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	080 31 444	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.	078 21 158	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.	077 42 797	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GALIORL FUND SICAV, a.s.	090 43 365	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT GROUP SICAV, a.s.	091 31 752	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
EVONETIC SICAV, a.s.	090 88 431	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
MeLion Capital SICAV, a.s.	091 46 156	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT Private Equity 2 SICAV, a.s.	091 16 451	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
SALUTEM FUND SICAV, a.s.	090 74 511	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
AVANT investiční společnost, a.s.	275 90 241	člen statutárního orgánu
Plan B Investments SICAV a.s.	075 06 678	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
DS investiční fond SICAV a.s.	057 75 787	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
City Logistic Property Fund SICAV a.s.	094 00 117	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

TBGF SICAV a.s.	093 94 257	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GREENLIGHT SICAV, a.s.	092 54 081	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
GOOD LIFE SICAV, a.s.	093 08 741	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
k1 Investments SICAV, a.s.	094 24 300	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
1. fond reverzních hypoték SICAV, a.s.	094 46 061	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

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

Pověřený zmocněnec Mgr. Robert Robek působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl Pověřený zmocněnec Mgr. Robert Robek 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 řádný výkon obchodního vedení Emitenta.

Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Emitenta, pokud není ZOK, ZISIF nebo stanovami Emitenta svěřena do působnosti jiného orgánu Emitenta.

Dozorčí rada má 1 (jednoho) člena, kterého volí a odvolává valná hromada Emitenta.

Délka funkčního období člena dozorčí rady je 10 (deset) let.

Opětovná volba člena dozorčí rady je možná.

Funkce člena dozorčí rady zaniká v ZOK stanovených případech.

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

<u>Jméno:</u>	Tomáš Vavřík
<u>Datum narození:</u>	8.6.1975
<u>Adresa:</u>	Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno
<u>Pracovní adresa:</u>	Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) pan Tomáš Vavřík členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má pan Tomáš Vavřík majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
DOMOPLAN - Rezidence Příčnická, s.r.o.	015 92 653	člen statutárního orgánu a jediný společník
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	člen statutárního orgánu a společník
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	člen statutárního orgánu a jediný

		společník
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	člen statutárního orgánu
SUPER WASH a.s.	033 35 216	člen statutárního orgánu a správní rady
APETROL, s.r.o.	036 29 635	člen statutárního orgánu a jediný společník
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	člen statutárního orgánu
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	043 03 202	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	člen statutárního orgánu
IDA - International Dressage Academy, s.r.o.	069 21 060	člen statutárního orgánu a společník
DOMOPLAN, a.s.	051 01 077	člen statutárního orgánu a správní rady a jediný akcionář
FIPOX s.r.o.	051 01 085	člen statutárního orgánu a jediný společník
Filipovické louky, s.r.o.	048 76 172	člen statutárního orgánu a jediný společník
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	078 90 753	člen statutárního orgánu
DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	090 01 913	člen statutárního orgánu a jediný společník
MY RESORTS, s.r.o.	086 78 910	člen statutárního orgánu a jediný společník
Rezidence Stará 5 s.r.o.	085 62 491	člen statutárního orgánu a společník
ESCUBE, s.r.o.	086 91 304	člen statutárního orgánu
Společenství vlastníků pro dům Filipovice č.p. 533	094 25 934	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Společenství vlastníků pro dům Filipovice	094 26 141	zastoupení právnické osoby ve

č.p. 534		statutárním orgánu
----------	--	--------------------

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

Tomáš Vavřík je zakladatelem skupiny DOMOPLAN, působící v různých rolích v řadě subjektů ze skupiny DOMOPLAN, jakož i dalších subjektech, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl pan Tomáš Vavřík 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 a sledují i zájmy těchto společností 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 se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména ZISIF a ZOK.

Emitent nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*).

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

6.13 Hlavní akcionáři

6.13.1 Hlavní akcionáři

Jediným akcionářem Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pan Tomáš Vavřík, a to v rozsahu účasti dle Podílu Tomáše Vavříka. Pan Tomáš Vavřík je současně vlastníkem VIA a PIA Jediného akcionáře.

Podílu Tomáše Vavříka odpovídá jeho podíl na hlasovacích právech v Emitentovi, s výjimkou případů, kdy Investiční akcie v souladu se ZISIF a Stanovami Emitenta případně nabývají hlasovacích práv. Stanovy Emitenta neupravují žádný případ nad rámec zákona, ve kterém by Investiční akcie nabývaly hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta. V souladu s § 162 odst. 3 ZISIF, účinného od 1.5.2020 na základě novelizace provedené zákonem č. 119/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti regulace podnikání na finančním trhu, platí, že s Investiční akcií není spojeno hlasovací právo, neurčí-li Stanovy Emitenta jinak. Podle příslušných přechodných ustanovení jmenované novely však současně platí, že hlasovací právo spojené s investiční akcií vydanou před 1.5.2020 zaniká dnem 1.8.2021, není-li k tomuto dni určeno ve stanovách, že s vydanými investičními akciemi je spojeno hlasovací právo. V souladu s § 162 odst. 2 ZISIF ve znění účinném do 30.4.2020 přitom platilo, že vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat. Investiční akcie Emitenta vydané před 1.5.2020 tak dávají minimálně do 1.8.2021 právo vlastníkům takových akcií rovněž hlasovat na valné hromadě Emitenta v případě, kdy zákon vyžaduje hlasování podle druhů akcií.

Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů Emitenta vlastnícih Zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo Stanovy Emitenta nevyžadují většinu jinou. V případě, kdy valná hromada hlasuje podle druhu akcií Emitenta (s Investičními akciemi vydanými Emitentem před 1.5.2020 je pro takový případ hlasování spojeno minimálně do 1.8.2021 hlasovací právo), postupuje se podle § 162 ZISIF ve spojení s § 417 ZOK, případně dalších ustanovení aplikovatelných právních předpisů, pokud Stanovy Emitenta v přípustném rozsahu nestanoví jinak.

Valné hromadě Emitenta přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do působnosti valné hromady Emitenta svěřuje ZOK, jiné právní předpisy nebo stanovy Emitenta. Stanovy Emitenta svěřují do působnosti valné hromady Emitenta výslovně (i) volbu a odvolání člena představenstva, (ii) volbu a odvolání členů dozorčí rady, (iii) schválení smlouvy o výkonu funkce členů dozorčí rady, včetně schválení veškerých odměn, které jsou jim pro výkon jejich funkce poskytovány, (iv) schválení smlouvy o výkonu funkce člena statutárního orgánu, včetně schválení jejich změn, a (v) rozhodnutí o přeměně Emitenta.

Konečným vlastníkem Emitenta i jeho ovládající osobou je pan Tomáš Vavřík. Vztah konečného vlastnictví i ovládání Emitenta Tomášem Vavříkem je založen výhradně na přímém vlastnictví akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie konečného vlastnictví či ovládání, byla založena na jiných formách ovládání, než je přímá majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zprávu Emitent zpracovává každoročně a je podle příslušných právních předpisů přezkoumávána a rovněž tak je tato zpráva povinně auditována. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato uhrazena nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě.

Emitent je však investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy společnost AVANT jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost pana Tomáše Vavříka jako ovládající osoby zasahovat do řízení Emitenta je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv (v podobě práva pana Tomáše Vavříka jako jediného akcionáře Emitenta svým rozhodnutím v působnosti valné hromady Emitenta jmenovat a odvolat statutární orgán Emitenta), nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro Emitenta rizika. Efektivně tak nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

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 za Období sestavení ÚZ, tj. za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019, sestavil v souladu s českými účetními standardy (ČÚS) Účetní závěrky. Ty jsou součástí výročních zpráv Emitenta za uvedená období a jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Tyto Účetní závěrky byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

Emitent dále za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 sestavil Přehledy peněžních toků. Přehledy peněžních toků byly sestaveny na základě českých účetních předpisů. Přehledy peněžních toků jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Přehledy peněžních toků byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

6.14.2 Účetní závěrka

Emitent za Období sestavení ÚZ, tj. za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019, sestavil Účetní závěrky. Ty jsou součástí výročních zpráv Emitenta za uvedená období a jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Tyto Účetní závěrky byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

Emitent dále za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 sestavil Přehledy peněžních toků. Přehledy peněžních toků byly sestaveny na základě českých účetních předpisů. Přehledy peněžních toků jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Přehledy peněžních toků byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

6.14.3 Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z:

- (i) Účetních závěrek sestavených za Období sestavení ÚZ, tj. za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019. Ty jsou součástí výročních zpráv Emitenta za uvedená období a jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).
- (ii) Přehledy peněžních toků Emitenta sestavených za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019. Přehledy peněžních toků byly sestaveny na základě českých účetních předpisů. Přehledy peněžních toků jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Přehledy peněžních toků byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

6.14.4 Stáří posledních finančních údajů

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavil za Období sestavení ÚZ, tj. za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019, Účetní závěrky, přičemž poslední jeho Účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019.

Účetní období Emitenta je shodné s kalendářním rokem.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dále sestavil za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 Přehledy peněžních toků, přičemž jeho poslední přehled peněžních toků byl sestaven za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019.

Data v Základním prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z Účetních závěrek sestavených za Období sestavení ÚZ, tj. za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 a dále za období od 1.1.2019 do 31.12.2019, a z Přehledů peněžních toků sestavených za tatáž období.

6.14.5 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky, tj. Účetní závěrky sestavené za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019, Emitent nezveřejnil mezitímní, čtvrtletní ani pololetní finanční údaje.

6.14.6 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.

6.14.7 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované Účetní závěrky sestavené za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 a auditovaného Přehledu peněžních toků sestaveného za totéž období nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a jeho Skupiny.

6.15 Doplnující údaje

6.15.1 Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál činí 100.000 Kč.

Zapisovaný základní kapitál byl v plné výši splacen.

Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá částce vložené úpisem Zakladatelských akcií.

Počet Zakladatelských akcií, které tvoří zapisovaný základní kapitál: 100.000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie 1 (jedna) Kč.

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

Údaje o základních znacích Zakladatelských akcií, které tvoří zapisovaný základní kapitál: Základní kapitál je rozdělen na 100.000 kusů Zakladatelských akcií, tj. kmenových akcií, na jméno, v listinné podobě, každé o jmenovité hodnotě 1 (jedna) Kč. Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Se Zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov Emitenta na řízení Emitenta, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Emitenta s majetkem, který nevznikl z Investiční činnosti Emitenta (ze zapisovaného základního kapitálu). S vlastnictvím Zakladatelských akcií Emitenta je spojeno právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na ní, s výjimkou případů, kdy Investiční akcie v souladu se ZISIF a stanovami Emitenta případně nabývají hlasovacích práv. S každou Zakladatelskou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas. V případě, že budou Zakladatelské akcie v majetku jediného akcionáře, může tento jediný akcionář Emitenta rozhodovat v působnosti valné hromady, která zakládá hlasovací právo pouze akcionářům vlastnícím Zakladatelské akcie, samostatně. Zakladatelské akcie nejsou převoditelné bez omezení. Hodlá-li totiž některý z vlastníků Zakladatelských akcií převést své Zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci Zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník Zakladatelských akcií Zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovu Zakladatelských akcií. Předkupní právo k Zakladatelským akciím mají vlastníci Zakladatelských akcií i v případě, že některý z vlastníků Zakladatelských akcií převádí Zakladatelské akcie bezúplatně, přičemž tehdy mají vlastníci Zakladatelských akcií právo Zakladatelské akcie vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva. K převodu Zakladatelských akcií třetím osobám je nezbytný souhlas představenstva Emitenta. Ustanovení Stanov Emitenta o omezení převoditelnosti akcií a předkupním právem se nevztahují na: (i) převody Zakladatelských akcií, na základě kterých bude některý z akcionářů uplatňovat opční práva na Zakladatelské akcie Emitenta sjednané ve zvláštní smlouvě mezi akcionáři, (ii) převody Zakladatelských akcií související s využitím práva akcionáře prodat Zakladatelské akcie třetí osobě spolu se Zakladatelskými akciemi jiného akcionáře (tzv. *tag-along rights*) sjednané ve zvláštní smlouvě mezi akcionáři, a (iii) jiné převody Zakladatelských akcií uskutečněné v souladu se zvláštní smlouvou mezi akcionáři, schválenou valnou hromadou Emitenta. Pro takové převody se nevyžaduje souhlas představenstva a převoditelnost Zakladatelských akcií není omezena.

Údaje o základních znacích akcií, které tvoří zapisovaný základní kapitál: Emitent jako akciová společnost s proměnným základním kapitálem vydává rovněž Investiční akcie. Emise Investičních akcií je způsob financování, který má za dopad zvyšování hodnoty vlastního kapitálu Emitenta. Růst hodnoty vlastního kapitálu Emitenta je spojen s poklesem hodnoty relativního zadlužení Emitenta vůči hodnotě aktiv Emitenta. Z pohledu dluhopisových věřitelů (Vlastníků Dluhopisů) se jedná o efekt, který snižuje jejich podstupované kreditní riziko, pokud dochází k růstu hodnoty vlastního kapitálu Emitenta. Za předpokladu, že dochází k odkupu Investičních akcií a snižování hodnoty vlastního kapitálu Emitenta, tak je naopak kreditní riziko dluhopisových věřitelů (Vlastníků Dluhopisů) rostoucí, protože dochází k vyššímu poměru relativního zadlužení Emitenta vůči aktivům Emitenta. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. VIA mají podobu cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. VIA nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. VIA mohou být vydány pouze po předchozím souhlasu alespoň 50% akcionářů vlastnících Zakladatelské akcie Emitenta. VIA představují podíl akcionáře na části Fondového kapitálu Emitenta připadající na VIA. PIA mají podobu zaknihovaných cenných

papírů a jsou vydány ve formě na jméno. PIA nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. PIA představují podíl akcionáře na části Fondového kapitálu Emitenta připadající na PIA. S Investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, nebo Stanovy Emitenta něco jiného. Přísluší-li však vlastníkům Investičních akcií v konkrétním případě právo hlasovat na valné hromadě Emitenta, je s každou Investiční akcií při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas. S Investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a Stanov Emitenta na řízení Emitenta, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se podle ZISIF a Stanov Emitenta na zisku Emitenta a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Emitenta s majetkem, který vznikl z Investiční činnosti Emitenta (z Fondového kapitálu, který připadá na Investiční akcie). S Investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Emitenta. Investiční akcie odkoupením zanikají. Investiční akcie nejsou převoditelné bez omezení. Investiční akcie totiž může nabýt výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 ZISIF. K převodu PIA je nutný souhlas představenstva Emitenta. K převodu VIA je navíc nutný souhlas představenstva a dozorčí rady Emitenta.

6.15.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen jako akciová společnost na dobu neurčitou a za účelem podnikání v souladu s právními předpisy České republiky dne 8.12.2016 přijetím jeho stanov, sepsaných ve formě notářského zápisu JUDr. Ivanou Demutovou, notářkou v Žatci, pod sp. zn. NZ 1066/2016, N 741/2016.

Popis cílů a účelů Emitenta není s výjimkou čl. III ve znění „Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „ZISIF“).“ v aktuálních Stanovách Emitenta uveden, proto Emitent neuvádí ani místa, na kterých jsou ve Stanovách Emitenta tyto body uvedeny.

Stanovy Emitenta, včetně veškerých dřívějších stanov Emitenta, jsou uloženy ve Sbírce listin, vedené Městským soudem v Praze jako Emitentovi příslušným rejstříkovým soudem, u něž je Emitent aktuálně veden v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 24494.

Stanovy Emitenta jsou rovněž dostupné v elektronické verzi Sbírky listin v elektronické podobě pod č. B 7634/SL8/KSBR, stejně jako jsou v elektronické verzi Sbírky listin dostupné v elektronické podobě i veškeré dřívější stanovy Emitenta.

6.16 Významné smlouvy

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, vyjma smluv níže uvedených, uzavřeny žádné další významné smlouvy kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Emitenta, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k Vlastníkům Dluhopisů na základě vydaných Dluhopisů:

- (i) smluv o úvěru, na základě kterých Emitent poskytl Dceřiným společnostem a společností, ve kterých má Emitent zájem nabýt účast, Dosavadní úvěry poskytnuté Emitentem;
- (ii) smlouvy o úvěru se společností AVANT Private Equity ze dne 22.10.2019, na jejímž základě Emitent přijal a v průběhu roku 2019 a roku 2020 načerpal Úvěr AVANT Private Equity;
- (iii) smlouvy o úvěru ze dne 30.9.2019 se společností AVANT jednajícím jménem na účet AVANT - Česká pole 2015 otevřený podílový fond, na jejímž základě Emitent přijal úvěr v celkové výši 10.000.000 Kč, úročený smluvním úrokem ve výši 10 % p.a. a splatný ke dni 30.09.2021;
- (iv) smlouvy se společností AVANT ze dne 17.12.2019, na jejímž základě je Emitent společností AVANT obhospodřován;
- (v) smlouvy se společností CYRRUS ze dne 3.1.2020, na jejímž základě vykonává společnost CYRRUS funkci depozitáře Emitenta provádějícího pro Emitent činnosti dle § 60 ZISIF a kontrolní činnosti dle § 73 ZISIF.

6.17 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.**6.17.1 Prohlášení nebo zpráva znalce**

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k Účetním závěrkám a Přehledům peněžních toků.

Zprávy Auditora k Účetním závěrkám a Přehledům peněžních toků byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto Účetních závěrek a Přehledů peněžních toků 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 vlastníkem 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, výroční zprávy a informační systémy Emitenta a 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) EUROSTAT a odkazy na jeho webové stránky - použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;
- (vi) Thomson Reuters Corporation - použity v kapitole 2 a 4 tohoto Základního prospektu;
- (vii) Webové stránky <http://www.novostavby-brno.cz/> - použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;
- (viii) Mezinárodní organizace práce - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (ix) Národní banka Slovenska - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (x) Ministerstvo financí České republiky - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xi) Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xii) DIW - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xiii) Ifo Institut - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xiv) Vienna Institute for International Economic Studies (WIIW) - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xv) Morgan Stanley - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xvi) CBRE - použity v kapitole 6 Základního prospektu;
- (xvii) JLL - použity v kapitole 6 Základního prospektu; a

- (xviii) 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 těchto dokumentů:

- (i) Stanovy Emitenta;
- (ii) všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí tohoto Základního prospektu nebo je v něm uveden na ni odkaz (jsou-li takové).

Do uvedených dokumentů lze nahlédnout na webové stránce www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“.

Plná znění zakladatelských dokumentů (stanov), auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků a závěrů 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 a Administrátora (je-li jmenován).

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 a Administrátora (je-li jmenován).

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

7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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) účastník 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 přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

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

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o

jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

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 cen-
ných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního pro-
spektu.

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 Emi-
tentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zpro-
středkovatele 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 dvanáct (12) měsíců od schvá-
lení Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České repub-
lice.

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 in-
vestorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základ-
ního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“.

9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt, včetně popisu Dluhopisů, schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt, včetně popisu Dluhopisů, 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 v tomto Základním prospektu obsaženého popisu Dluhopisů a Základního prospektu jako takového;
- (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.

10. INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU

Na webové stránce Emitenta www.domoplan.cz v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Základního prospektu zahrnutы formou odkazu a jsou tak jeho nedílnou součástí:

Dokument	Umístění odkazem začleněného dokumentu v jiném dokumentu	Část a strany jiného dokumentu, v němž je obsažen odkazem začleněný dokument	Přesná URL adresa jiného dokumentu, v němž je obsažen odkazem začleněný dokument
Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Příloha č. 2 výroční zprávy Emitenta na stranách 20 až 42	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=lfgyfnlzb&m=2
Zpráva Auditora k Účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Příloha č. 1 výroční zprávy Emitenta na stranách 14 až 18	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=lfgyfnlzb&m=2
Přehled peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Přehled peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 se zprávou Auditora	Strana 5	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=lyfaigyph&m=2
Zpráva Auditora k přehledu peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Přehled peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2018 do 31.12.2018 se zprávou Auditora	Strany 1 až 4	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=lyfaigyph&m=2
Účetní závěrka Emitenta	Výroční zpráva Emitenta	Příloha č. 2 výroční	

tenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	tenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	zprávy Emitenta na stranách 34 až 55	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=ihihpiopk&m=2
Zpráva Auditora k Účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	Příloha č. 1 výroční zprávy Emitenta na stranách 28 až 32	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=ihihpiopk&m=2
Přehled peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	Přehled peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 se zprávou Auditora	Strana 5	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=izklddons&m=2
Zpráva Auditora k přehledu peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	Přehled peněžních toků Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 se zprávou Auditora	Strany 1 až 4	https://www.domoplan.cz/admin/fileGet.aspx?f=izklddons&m=2

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Emitenta a společnosti AVANT.

Části dokumentů uvedených výše, které do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.

EMITENT

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 – Karlín

Česká republika

AUDITOR EMITENTA

APOGEO Audit, s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 – Karlín

Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

k.law advokátní kancelář s.r.o.

Obrovského 2407

141 00 Praha 4 - Chodov

Česká republika