

FINEP Hloubětín a.s.

PROSPEKT

zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p. a.

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 160.000.000 Kč splatných v roce 2023

ISIN: CZ0003519092

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) zajištěných zaknihovaných dluhopisů vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5.00 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 160.000.000 Kč (slovy: sto šedesát milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2023 vydávaných společností **FINEP Hloubětín a.s.**, IČO: 26511771, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 7556 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastnící Dluhopisy dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na 12. 6. 2018 a emisní kurz k datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů může být označována názvem „FINEP HLB 5,00/23“.

Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, k akciím vydaných Emitentem a k vázanému účtu zřízenému pro Emitenta („**Zajištění**“). Zajištění bude zřízeno na jméno **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 („**Agent pro zajištění**“), ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

Tento Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a čl. 5 odst. 1 až 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, ve znění pozdějších změn („**Směrnice o prospektu**“). Dluhopisy budou přitom nabízeny Emitentem prostřednictvím společnosti **J & T BANKA a.s.**, IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 („**Manažer**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn („**Nařízení o prospektu**“). Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů.

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**BCPP**“), a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 12. 6. 2018 nebo po tomto datu.

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s § 36c ZPKT schválen rozhodnutím České národní banky („ČNB“ nebo „Česká národní banka“) č. j. 2018/067296/CNB/570 ze dne 29. 5. 2018, které nabylo právní moci dne 30. 5. 2018. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 24. 5. 2018 („Datum prospektu“) a je platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení Českou národní bankou. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu a před přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známy a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu.

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.finep.cz, v sekci „O Finepu“, v části označené jako „Pro investory“ oddíl „Informace pro investory“ a dále v sídle Emitenta na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, v pracovní dny vždy v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy Regulovaného trhu BCPP (budou-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost v České republice.

Manažer

J & T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči na jejich přesnost a správnost, avšak přesnost a správnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

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

Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Některé pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole „Interpretace“ tohoto Prospektu, přičemž podkapitola „Seznam použitých definic a zkratek“ obsahuje pojmy platné pro celý Prospekt s výjimkou Shrnutí (které je samostatným dokumentem) a kapitoly „Znění Emisních podmínek“ tohoto Prospektu.

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

Přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů.

OBSAH

SHRNUTÍ	6
RIZIKOVÉ FAKTORY	17
RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	17
RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	21
ODPOVĚDNÉ OSOBY	27
OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU.....	27
PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU	27
INFORMACE O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	28
OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI.....	28
DŮVODY NABÍDKY, ODHAD CELKOVÝCH NÁKLADŮ EMISE, ODHAD ČISTÉHO VÝTĚŽKU EMISE A JEHO POUŽITÍ.....	28
PODMÍNKY NABÍDKY	28
OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ	31
ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK	32
INFORMACE O EMITENTOVÍ	59
ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	59
PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	61
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA, HLAVNÍ AKCIONÁŘ	63
INFORMACE O TRENDECH	66
PROGNÓZY A ODHADY ZISKU	67
SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	67
FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI, A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	72
SPOLEČNÉ INFORMACE	75
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	77
ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE	78
ZDANĚNÍ	78
DEVIZOVÁ REGULACE	80
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	81
INTERPRETACE	83
ADRESY	84

SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže.

Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery.

Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

Oddíl A – Úvod a upozornění

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží Prospekt jako celek včetně dokumentů, které jsou v něm uvedeny odkazem (a včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	Nepoužije se; Emitent souhlas s použitím Prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

Oddíl B – Emitent

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Název a firma Emitenta	FINEP Hloubětín a.s.
B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 7556. Identifikační číslo Emitenta je 265 11 771. Sídlo Emitenta je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Jeho podnikatelská činnost je pak regulována především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
B.4b	Informace o známých trendech	<p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.</p> <p>Emitent investuje do administrativně-skladového areálu OFFICE PARK HLOUBĚTÍN v Praze 9 („Areál“), přičemž vychází dvou alternativních obchodních strategií. Obě shodně vychází z nedostatečného povoloovacího procesu nové výstavby v Praze.</p> <p>V první variantě, kterou v současnosti považuje Emitent za nosnou, je v plánu po roce 2023 areál postupně revitalizovat zcela novou výstavbou bytových a kancelářských objektů s doplňkovou obchodní funkcí.</p> <p>Rozsah a struktura budoucí zástavby vyplyne ze studie proveditelnosti, kterou plánuje Emitent dokončit do konce roku 2019. Vedle komerčních kritérií bude tato studie zohledňovat i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a dále soulad s územním plánem hlavního města Prahy (resp. i se zveřejněným návrhem metropolitního plánem hlavního města Prahy).</p> <p>Druhou variantou je postupná modernizace na business park, tedy kombinaci kancelářských, obchodních, skladových a výrobních prostor. Tuto druhou variantu Emitent prozatím vyhodnotil jako nepreferovanou s ohledem na rozvoj širšího okolí Areálu.</p>
B.5	Informace o skupině	<p>Emitent je plně ovládán společností FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (celá skupina ovládá touto společností, včetně Emitenta, dále jen „Skupina Emitenta“). Akcionářem této společnosti je FH INVEST SE, IČO: 281 94 306, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, a šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Žádná z těchto osob Emitenta samostatně neovládá.</p> <p>Schéma Skupiny Emitenta:</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																											
		<pre> graph TD Kocián[Ing. Michal Kocián] -- 25% --> FHINVEST[FH INVEST, SE] Schwarz[Ing. Vladimír Schwarz] -- 25% --> FHINVEST Zaněk[Ing. Tomáš Zaněk] -- 25% --> FHINVEST Rejchrt[Ing. Pavel Rejchrt] -- 25% --> FHINVEST Havlas[Ing. Štěpán Havlas] -- 1% --> FINEPHOLD[FINEP HOLDING, SE] Pardubický[Ing. Tomáš Pardubický] -- 3% --> FINEPHOLD FHINVEST -- 30.4% --> FINEPHOLD FINEPHOLD -- 100% --> FINEP[EMITENT FINEP Hloubětín a.s.] </pre>																											
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.																											
B.10	Výhrady auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora, společnosti TPA Audit s.r.o. , IČO: 602 03 480, číslo auditorského oprávnění 080, k historickým finančním údajům byly s výrokem „bez výhrad“.																											
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřených účetních závěrek Emitenta sestavených ke dni 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017, vypracovaných podle českých účetních standardů:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ROZVAHA FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komofany a.s.) (dle CAS)</th> <th>FINEP k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)</th> <th>FINEP k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý hmotný majetek</td> <td>219 856</td> <td>234 099</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>2 458</td> <td>13 872</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení aktiv</td> <td>0</td> <td>260</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>222 314</td> <td>248 231</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>172 746</td> <td>39 072</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv</td> <td>49 568</td> <td>209 159</td> </tr> <tr> <td><i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i></td> <td><i>1</i></td> <td><i>200 060</i></td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>222 314</td> <td>248 231</td> </tr> </tbody> </table>	ROZVAHA FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komofany a.s.) (dle CAS)	FINEP k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	FINEP k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)	Dlouhodobý hmotný majetek	219 856	234 099	Oběžná aktiva	2 458	13 872	Časové rozlišení aktiv	0	260	AKTIVA CELKEM	222 314	248 231	Vlastní kapitál	172 746	39 072	Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	49 568	209 159	<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	<i>1</i>	<i>200 060</i>	PASIVA CELKEM	222 314	248 231
ROZVAHA FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komofany a.s.) (dle CAS)	FINEP k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	FINEP k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)																											
Dlouhodobý hmotný majetek	219 856	234 099																											
Oběžná aktiva	2 458	13 872																											
Časové rozlišení aktiv	0	260																											
AKTIVA CELKEM	222 314	248 231																											
Vlastní kapitál	172 746	39 072																											
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	49 568	209 159																											
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	<i>1</i>	<i>200 060</i>																											
PASIVA CELKEM	222 314	248 231																											

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komořany a.s.) (dle CAS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	1.1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
		Tržby za prodej výrobků a služeb	2 503	32 373
		Výkonová spotřeba – služby/materiál	2 663	15 888
		Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	1 379	7 798
		Ostatní provozní výnosy	450 021	8 219
		<i>z toho: Tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	448 374	0
		Ostatní provozní náklady	237 075	401
		<i>z toho: Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	233 175	0
		PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	211 407	16 505
		FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	- 30	- 45
		Daň z příjmu za běžnou činnost	40 831	3 135
		VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	170 546	13 325
		PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komořany a.s.) (dle CAS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	1.1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	8 736	6 547
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 085	22 735
		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	228 175	-240
		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-236 872	-20 306
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	1 124	8 736
		Od data posledního ověřeného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí	Od data posledního ověřeného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, Skupinu Emitenta či Propojené osoby,		

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
	specifických pro Emitenta	která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.
B.14	Závislost na skupině	Informace o Skupině Emitenta jsou uvedeny v prvku B.5 tohoto shrnutí výše. Emitent není v současné době v souvislosti s jeho obchodní činností závislý na jiných osobách ve Skupině Emitenta.
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	Předmětem činnosti Emitenta je provozování a správa Areálu. Emitent bude usilovat o zahájení transformace Areálu, tj. vytvoření projektů s obchodní kapacitou až 26 500 m ² hrubé podlažní plochy, což představuje necelých 20 000 m ² obchodní plochy (prodejní a pronajimatelné).
B.16	Ovládající osoba	Emitent je plně ovládán společností FINEP HOLDING, SE. Informace o Emitentovi, obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osobách jsou rovněž uvedeny v prvku B.5 tohoto shrnutí výše.
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.
B.18	Popis povahy a rozsahu záruky	Emitent zřídí na jméno společnosti J & T BANKA a.s. , IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8 („ J&T Banka “), jakožto agenta pro zajištění (ve prospěch vlastníků Dluhopisů): (i) zástavní právo k nemovitostem Emitenta (<i>pozemkům tvořících Areál</i>), (ii) zástavní právo k akciím vydaných Emitentem, a (iii) zástavní právo k bankovnímu účtu Emitenta vedeného u J&T Banka (<i>vázaný účet</i>).
B.19.	Údaje oddílu týkající se ručitele	Nepoužije se; žádná osoba nebude ručit za dluhy Emitenta z Dluhopisů.

Oddíl C – Cenné papíry

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.1	Popis cenných papírů/ISIN	Dluhopisy jsou zajištěnými zaknihovanými dluhopisy vydávanými podle českého práva s pevnou úrokovou sazbou 5,00 % p. a. o jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu 10.000 Kč. Dluhopisy budou vydány v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 160.000.000 Kč, která může být dále zvýšena až o 50 %, a budou splatné v roce 2023. Datum emise je 12. 6. 2018 („ Datum emise “). ISIN Dluhopisů je CZ0003519092.
C.2	Měna	Koruna česká (Kč)
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s cennými papíry	Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. s emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, zajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím zajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 12. 6. 2023).</p> <p>K předčasné splatnosti může dojít (i) z rozhodnutí Emitenta, a to buď částečně anebo zcela, přičemž den (úplně nebo částečně) předčasné splatnosti nemůže nastat dříve než po uplynutí 12 měsíců od Data emise a vlastníkům Dluhopisů náleží (kromě práva na vrácení nesplacené jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu) právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu, který bude určen jako jedna šedesátina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na předčasně splácenou část jmenovité hodnoty Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají do konečné splatnosti dluhopisů; (ii) z důvodu porušení povinností Emitenta (nebo nastání jiných definovaných skutečností) nebo z důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů souhlasila se změnou emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a vlastník Dluhopisu nehlasoval pro přijetí), kdy je ve všech případech na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů, (iii) z důvodu, že FINEP HOLDING, SE přestane být ovládající osobou Emitenta, kdy je na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů a vlastníkům Dluhopisů náleží (kromě práva na vrácení nesplacené jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu) právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu ve výši 1 % z nesplacené jmenovité hodnoty.</p>
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty/Zástupce vlastníků dluhopisů	<p>Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p. a. Úrokové výnosy z Dluhopisů, případně jejich poměrná část, budou vypláceny půlročně zpětně, vždy ke dni 12. 6. a ke dni 12. 12. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 12. 12. 2018.</p> <p>Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 12. 6. 2023 (pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů).</p> <p>Jestliže dlužná částka (jmenovitá hodnota nebo výnos) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 5 % p. a., a to až do dne, kdy vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky.</p> <p>Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce vlastníků Dluhopisů. K datu vyhotovení Prospektu nebyl společný zástupce vlastníků Dluhopisů ustanoven.</p>
C.10	Derivátová složka	Nepoužije se; derivátová složka výnosu v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování dne 12. 6. 2018.

Oddíl D – Rizika

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p>Riziko spojené s podnikáním Emitenta: Příjmy Emitenta tvoří a budou i nadále tvořit příjmy z nájmu jednotlivých částí Areálu. Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jeho nájemců řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi.</p> <p>Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení: Základním, nikoliv však jediným, předpokladem úspěchu developerského projektu týkajícího se Areálu je skutečnost, že Emitent v budoucnu obdrží veškerá nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména pak dosáhne změny územního plánu, a že mu tato povolení nebudou odňata. Nelze však zaručit, že se Emitentovi podaří je získat.</p> <p>Rizika spojená s předinvestiční prověrkou Areálu: Nelze jednoznačně vyloučit, že Emitent může (i přes předinvestiční prověrku) objevit skutečnosti týkající se Areálu, které mu před akvizicí nebyly známy (např. finanční závazky, daňové nedoplatky, ekologické zátěže, skryté vady, zvýšené náklady na opravu a údržbu atd.).</p> <p>Riziko nabytí pozemků: Nelze vyloučit, že bude platnost nabytí Pozemků v budoucnu zpochybňována ze strany samotného převodce pozemků, což může významně snížit hodnotu Areálu a poskytnutého zajištění za dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů.</p> <p>Riziko související s umístěním Developerského projektu: Nelze zaručit, že Emitent odhadl správně vhodnost lokality Areálu vzhledem k investičnímu záměru či, že se atraktivita lokality nezmění.</p> <p>Rizika spojené s pronájmem: Emitent vystaven riziku neuhrazení nájemného, předčasného ukončení nájemních smluv, poklesu nájemného, nenalezení náhrady v případě odchodu nájemce atd.</p> <p>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí: Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta.</p> <p>Riziko refinancování: Schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. Nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek.</p> <p>Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů: Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů na splacení svého dluhu vůči jedinému akcionáři. Nelze přitom zaručit, že v případě obtíží se nerozhodne, vzhledem k velikosti své expozice, Emitenta či developerský projekt Emitenta dále finančně či jinak nepodporovat.</p> <p>Riziko nepříznivého stavu realitního trhu: Emitent je vystaven specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivita konkurenčních developerů.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Riziko spojené s životním prostředím: Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím (přísnějších zákony a nařízení, rostoucí požadavky nájemníků na ekologicky přijatelné řešení) mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Emitenta.</p> <p>Riziko likvidity: Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta.</p> <p>Tržní riziko: Část nájemného v Areálu bude inkasováno v eurech. Emitent je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení eura/posílení české koruny dochází k poklesu hodnoty (vyjádřené v českých korunách) tohoto nájemného.</p> <p>Soudní a jiná řízení: Nelze vyloučit existenci soudních sporů. Potenciální soudní spory by mohly omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta.</p> <p>Riziko zahájení insolvenčního řízení: Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen v dispozici se svým majetkem.</p> <p>Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím: Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta.</p>
D.3	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <p>Všeobecná rizika spojená s Dluhopisy: Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</p> <p>Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj: Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj a investor by neměl investovat do Dluhopisů bez odborného posouzení.</p> <p>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem: Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p> <p>Riziko likvidity: Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu.</p> <p>Poplatky: Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem, používaným investorem.</p> <p>Riziko nesplacení: Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisu nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu.</p> <p>Riziko předčasného splacení: Předčasné splacení Dluhopisů může</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů. Dluhopisy jako jakákoli jiná zápůjčka podléhají riziku nesplacení.</p> <p>Riziko zdanění: Výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</p> <p>Riziko inflace: Reálná výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</p> <p>Riziko zákonnosti koupě: Potenciální investoři (hlavně zahraniční osoby) by si měli být vědomi skutečnosti, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p>Riziko změny práva: Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Riziko pevně stanovené úrokové sazby: Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</p> <p>Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů: Manažer bude oprávněn krátit objednávky Dluhopisů.</p> <p>Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem: Nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění.</p> <p>Riziko chyby znaleckého ocenění: Emitent ani Agent pro zajištění nemohou obecně vyloučit možnost vzniku chyby nebo jiného nedostatku v ocenění nemovitostí sloužících jako Zajištění.</p> <p>Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů: Existuje riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem Emitenta nebudou finanční prostředky určené k distribuci vlastníkům Dluhopisů plně postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem.</p> <p>Riziko nepředvídatelné události: Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Riziko spojené s agentem pro zajištění: Zajištění dluhů Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů není v současné době podrobně upraveno zákonem. J&T Banka jako agent pro zajištění není společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým vlastníkem Dluhopisu, ale spravuje a případně realizuje zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni se přímo domáhat uspokojení z realizace zajištění, ale pouze prostřednictvím J&T Banky za podmínek stanovených emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agent pro zajištění jako správce zajištění: Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech agenta pro zajištění, jakožto správce zajištění podle § 2010 odst. 2 občanského zákoníku, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení vlastníků Dluhopisů.</p> <p>Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu: Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost rozhodnutí.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Riziko selhání Agentu pro zajištění: Existuje riziko, že agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytnul Emitentovi součinnost potřebnou pro výměnu agenta pro zajištění.</p> <p>Riziko spojené s poplatkem agenta pro zajištění a dalšími náklady na realizaci zajištění: V případě realizace zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění.</p>

Oddíl E – Nabídka

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.2b	Důvody nabídky	Čistý celkový výnos z úpisu Dluhopisů bude Emitentem použit na splacení svého dluhu vůči jedinému Akcionáři, přičemž ten je použije na splacení svého dluhu vzniklého při nabytí akcií Emitenta.
E.3	Podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím J&T Banky jakožto manažera („Manažer“) po dobu od 30. 5. 2018 do 29. 5. 2019. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Emitent hodlá prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi e-mailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nejpozději do data provedení pokynu.</p> <p>Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („Centrální depozitář“), respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
E.4	Zájem osob zúčastněných na emisi	<p>Emitentovi není s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty a kotační agent, a s výjimkou společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s., IČO: 247 66 259, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661, která jako aranžér zabezpečuje činnosti související s Emisí dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisi Dluhopisů, který by byl pro Emisi dluhopisů podstatný.</p>
E.7	Náklady účtované investorovi	<p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. K Datu emise tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na https://www.jtbank.cz, v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.</p>

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, který má zájem o koupi Dluhopisů, by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Investoři by měli před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnotit informace, které Emitent v této kapitole předkládá investorům ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu.

Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou ta, která Emitent považuje za podstatná, uvedena níže v této kapitole. V rámci své činnosti v oblasti finančního trhu Emitent čelí více rizikům typickým pro finanční trh. Hlavní rizika, která by podle názoru Emitenta mohla významně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho finanční situaci a/nebo výsledky hospodaření, jsou uvedena níže.

Pořadí rizikových faktorů popsaných níže nenaznačuje jejich význam, pravděpodobnost jejich výskytu ani jejich potenciální vliv na činnost Emitenta. Další rizika a nejistoty, včetně těch, o kterých Emitent v současné době neví nebo které považuje za nepodstatné, mohou mít také vliv na jeho, podnikání, finanční situaci nebo hospodářské výsledky.

Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje odbornou analýzu nebo údaje, které jsou uvedeny na jiných místech v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z tohoto Prospektu a v žádném případě nepředstavuje jakékoliv investiční doporučení. Jakékoliv rozhodnutí o nabytí Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách konkrétní nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů ze strany příslušného investora.

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

Riziko spojené s podnikáním Emitenta

Emitent je 100% vlastníkem pozemků a na nich stojících funkčních kancelářských a skladových budov v katastrálním území Hloubětín („**Pozemky**“) a jeho hlavní předmět činnosti je příprava Pozemků pro realizaci rezidenčního developerského projektu FINEP HLOUBĚTÍN (výstavba nových bytových a kancelářských domů na Pozemcích) („**Developerský projekt**“). Činnost Emitenta zahrnuje získávání potřebných povolení (zejména pak změny územního plánu) a zajištění financování.

Příjmy Emitenta tvoří a budou i nadále tvořit příjmy z nájmu jednotlivých komerčních nemovitostí (obchod, kancelář, sklady, haly), které se nacházejí na Pozemcích. Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jeho nájemců řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi. Neexistuje záruka, že jednotliví nájemci budou schopni Emitentovi řádně a včas splatit své splatné dluhy a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení

Základním, nikoliv však jediným, předpokladem úspěchu Developerského projektu je skutečnost, že Emitent v budoucnu obdrží veškerá nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména pak dosáhne změny územního plánu, a že mu tato povolení nebudou odňata. Celý proces získávání nového územního povolení pro Developerský projekt může přesáhnout dobu splatnosti Dluhopisů. Developerský projekt je plánován na stávajících zastavěných Pozemcích, k nimž je potřebná změna územního plánu v souladu se změnou způsobu využití Pozemků.

Emitent zamýšlí změnu využití Pozemků z nerušící výroby na smíšenou zástavbu – především se bude jednat o kancelářské a administrativní budovy a o rezidenční prostory. Ačkoliv je tato změna v souladu se strategií rozvoje pro toto celé území a existuje zde soulad zájmů Emitenta, městské části i hlavního města Praha a i nově připravovaný metropolitní plán s transformací tohoto území na smíšenou zástavbu počítá, nelze zaručit, že se Emitentovi podaří získat všechna potřebná povolení a dosáhnout požadovaných změn.

Pokud Emitent v těchto plánovaných krocích neuspěje, může to významně snížit hodnotu Pozemků a Zajištění ohrozit schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Rizika spojená s předinvestiční prověrkou Pozemků

V rámci předinvestiční prověrky Emitent věnoval značné úsilí právním, daňovým, finančním, technickým a ekologickým aspektům kupovaných Pozemků. I přes toto úsilí nelze jednoznačně vyloučit, že Emitent může objevit skutečnosti, které mu před akvizicí známy nebyly např. finanční závazky, daňové nedoplatky, ekologické zátěže, skryté vady, zvýšené náklady na opravu a údržbu atd. Důsledkem těchto skutečností může dojít ke snížení hodnoty Pozemků a Zajištění, což může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Riziko nabytí pozemků

Obecně ve vztahu k developerské výstavbě platí, že na začátku celého procesu může nastat okolnost týkající se například sporů o vlastnická práva k nemovitosti či nutnost veřejnoprávního povolení ke koupi nemovitosti, což může způsobit nemožnost realizace akvizice, nebo může dané aktivum vykazovat faktické či dokumentární vady. Ačkoli v rámci předinvestiční prověrky Emitent věnoval značné úsilí prověřce nabývacích titulů kupovaných Pozemků, nelze vyloučit, že bude platnost nabytí Pozemků v budoucnu zpochybňována ze strany samotného převodce pozemků, což může významně snížit hodnotu Pozemků a Zajištění.

Riziko související s umístěním Developerského projektu

Hodnota Pozemků a budoucího Developerského projektu závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Ačkoliv Hloubětín patří do atraktivní a rychle se rozvíjející oblasti Prahy, nelze zaručit, že Emitent odhadl správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru či, že se atraktivita lokality nezmění. V případě mylného odhadu či změny vnímání lokality může v konečném důsledku dojít k poklesu hodnoty Developerského projektu, Pozemků a Zajištění a tím pádem i schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Rizika spojené s pronájmem

Hospodářské výsledky Emitenta jsou, mimo jiné, závislé na existenci nájemců, kteří jsou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné, a na správě nemovitostí, ve kterých nájemci sídlí. Vzhledem k této skutečnosti je Emitent vystaven riziku neuhrazení nájemného, předčasného ukončení nájemních smluv, poklesu nájemného, nenalezení náhrady v případě odchodu nájemce atd. K 30. dubnu 2018 bylo z celkové plochy 12 tis m² kancelářských, skladovacích a parkovacích ploch Areálu obsazeno 6,6 tis m², a tedy obsazenost Areálu činila 55 %. Z obsazené plochy je 51 % smluv na dobu neurčitou, 15 % smluv vyprší do roku 2020, 24 % smluv skončí v roce 2022 a později. Zbývá část smluv vypršela a je aktuálně přejednávána.

I přestože Emitent s riziky spojenými s pronájmem aktivně pracuje a usiluje o navýšení obsazenosti Areálu, tak případná významná ztráta nájemců a neobsazení volných prostor by negativně ovlivnila hospodářskou a finanční situaci Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na splácení dluhů z Dluhopisů.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí s vyššími transakčními náklady, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta.

Riziko refinancování

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat plnění z předmětných nájemních smluv a na hodnotě Developerského projektu, Pozemků a Zajištění.

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

Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty Pozemků a Developerského projektu. Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů a úrovně vlastních prostředků akcionáře

Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů na splacení svého dluhu vůči jedinému akcionáři, přičemž ten je použije na splacení svého dluhu vzniklého při nabytí akcií Emitenta. Prostředky z emise tedy nebudou v plné výši k dispozici Emitentovi na investice či úhradu dluhů z Dluhopisů. Ačkoliv jediný akcionář Emitenta má povinnost držet úroveň vlastních prostředků na úrovni danou finančním kovenantem, a tedy nedojde k výplatě všech vlastních prostředků akcionáře, nelze zaručit, že v případě obtíží se akcionář nerozhodne, vzhledem k velikosti svých dluhů, Emitenta či Developerský projekt dále finančně či jinak nepodporovat. Takové rozhodnutí může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizika spojené s trhem nemovitostí

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Emitent je vystaven specifickým rizikům realitního trhu (podnikání v oblasti pronájmu nemovitostí a realitního developmentu), jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivity konkurenčních developerů. Emitent generuje výnosy na splacení svých závazků především z příjmů z nájemného, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen nájemného nebo cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Emitenta a hodnotu Developerského projektu.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky jednak nájemců po kancelářských, maloobchodních nebo logistických plochách

nebo po rezidenčním bydlení. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny nájemného a tím se negativně projevit na hospodářské výsledky Emitenta.

Riziko spojené s životním prostředím

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře ovlivňuje rozhodování Emitenta. Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posilněn rostoucími požadavky nájemníků na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. V neposlední řadě Emitent zaznamenává stále přísnější kritéria nájemců při pronajímání jednotlivých komerčních nemovitostí. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Emitenta.

Finanční rizika

Řízení finančního rizika Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, kterým je Emitent vystaven v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby).

Riziko likvidity

Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Riziko likvidity může být Emitent dále vystaven, pokud se nepodaří včas včas nebo v dostatečné míře obsadit prostory určené k pronájmu nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by Emitentovi mohlo ohrozit schopnost Emitenta hradit své splatné závazky. K 31. prosinci 2017 činila výše krátkodobých pohledávek 1,3 mil CZK (31. prosinec 2016: 5,1 mil CZK), výše krátkodobých závazků dosáhla 48,4 mil CZK (31. prosinec 2016: 8,8 mil CZK), kdy nárůst těchto závazků byl způsoben splatnou daní z příjmů právnických osob.

Tržní riziko

Tržní riziko je riziko vyplývající z otevřených pozic cizích měn, úročeného majetku a dluhů a změn tržních cen jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby. Emitent čelí tržnímu riziku zejména ze skutečnosti, že 4% nájemného je inkasováno v EUR. Emitent je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení EUR/posílení CZK dochází k poklesu CZK hodnoty tohoto nájemného. Vzhledem k materialitě této částky Emitent tuto pozici neuzavírá.

Právní rizika, soudní spory

Soudní a jiná řízení

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. Potenciální soudní spory by mohly omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta a snížit jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů („**Insolvenční zákon**“), stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na

návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

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

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Právní faktory jsou mimo kontrolu Emitent či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Emitent není vědom žádného porušení platné legislativy, nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- (b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- (d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a

- (e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

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

Riziko likvidity

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky

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

Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při

odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta či v případě prodeje části aktiv, je Emitent oprávněn/povinen předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy nebo část jmenovité hodnoty všech dosud nesplacených Dluhopisů. V tomto případě je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového úplného nebo částečného předčasného splacení.

Zdanění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly "Zdanění a devizová regulace v České republice" tohoto Prospektu. Rovněž případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflačním doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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

Rizika vyplývající ze změny práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým

Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů a z toho vyplývající právní nejistota, může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Dluhopisy s pevnou úrokovou mírou

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

Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Manažer bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem

Emitent zřídí zástavní právo prvního pořadí k nemovitostem, které jsou předmětem Zajištění, s tím, že nejpozději k Datu emise podá příslušné návrhy na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí a toto doloží Agentovi pro zajištění. Zajištění Dluhopisů tedy z velké části vznikne až po Datu emise, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Emitent se zavázal podat návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí na zřízení zástavního práva prvního pořadí nejpozději 5 (pět) dnů před Datem emise. Přestože se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí v zákonné lhůtě, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě. V takovém případě nebudou Dluhopisy již představovat plně zajištěný finanční instrument, což může mít za následek zvýšení rizika, že investoři neobdrží při porušení povinností Emitenta veškeré platby související s Dluhopisy.

Riziko chyby znaleckého ocenění

Tržní hodnotu nemovitostí, které slouží jako Zajištění, stanoví Emitent dle znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem. Jakkoli Emitent ani Agent pro zajištění nemají žádné důvody zpochybňovat závěry znalce, je nutné vzít v potaz, že v řadě případů jsou závěry znalce částečně založeny na subjektivních odhadech či jiných informacích, které Emitent ani Agent pro zajištění nejsou schopni ve všech případech nezávisle ověřit. Emitent ani Agent pro zajištění tak nemohou obecně vyloučit možnost vzniku chyby nebo jiného nedostatku v ocenění nemovitostí sloužících jako Zajištění.

Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů

Hodnota Zajištění je z velké míry závislá na úspěšnosti Developerského projektu, včetně dosažení změny územního plánu. Hodnota Zajištění může dále v důsledku různých faktorů kolísat v čase a může být v okamžiku realizace Zajištění nižší, než je objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok).

Emitent má rovněž možnost požádat Agentu pro zajištění o uvolnění části zástavy v souvislosti s prodejem části Pozemků při současném dodržení finančních kovenantů a uložení výnosů z prodeje na vázaný účet zastavený Agentovi pro zajištění. Dále může Emitent při splnění určité, nižší, výše finančních kovenantů požádat i o uvolnění peněz z vázaného účtu. Tedy může dojít k snížení absolutního objemu zajištění, což může znamenat, že hodnota Zajištění při realizaci nebude dostatečná.

Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agentu pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění ve výši 3 % z výtěžku realizace Zajištění. Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům dluhopisů plně postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že nemovitosti či jiná aktiva sloužící jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta, splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

Rizika Agentu pro zajištění

Riziko spojené s Agentem pro zajištění

Zajištění Dluhopisů ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k nemovitostem a jiným vybraným aktivům je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze na jméno Agentu pro zajištění jako správce zajištění ve smyslu § 2010 odst. 2 občanského zákoníku. Agent pro zajištění není v daném případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisu, ale spravuje a případně realizuje Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Veškerou zajišťovací dokumentaci uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem.

Vlastníci dluhopisů nejsou podle Emisních podmínek oprávněni se přímo domáhat uspokojení z realizace Zajištění, ale pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění za podmínek stanovených Emisními podmínkami.

Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agentu pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů.

Agent pro zajištění není povinen jednat na základě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů, pokud by takové rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů bylo dle názoru Agentu pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. Emitent nemůže vyloučit, že takové nerespektování rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů, pokud by se ukázalo jako nesprávné, sníží či znemožní úspěšnou realizaci Zajištění.

Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agentu pro zajištění jako správce zajištění

Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agentu pro zajištění, jakožto správce zajištění podle § 2010 odst. 2 občanského zákoníku, ani s interpretací ně kterých ustanovení obsažených v Emisních podmínkách, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Vlastníků dluhopisů, kteří nejsou v postavení zajištěného věřitele, Zajištění či jeho realizaci. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu či výkonu. Nelze vyloučit ani budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění.

Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu

Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění, a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění. Tato skutečnost může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Riziko selhání Agentu pro zajištění

Přestože Emitent předpokládá, že s Agentem pro zajištění bude uzavřena smlouva, kterou bude Agent pro zajištění vázán řádně hájit zájmy Vlastníků dluhopisů, pokud jde o zajištění pohledávek z Dluhopisů, existuje riziko, že Agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytnul Emitentovi součinnost potřebnou pro výměnu Agentu pro zajištění, což může způsobit poškození práv Vlastníků dluhopisů. Nelze vyloučit, že za určitých okolností může být současný Agent pro zajištění vystaven riziku insolvenčního či jiného řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění.

Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění a dalšími náklady na realizaci Zajištění

V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 3 % z částky získané z realizace Zajištění (po odečtení nákladů na vymožení částky). V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesnou výši není možné k Datu prospektu specifikovat, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu. Agent pro zajištění má také právo požadovat po Vlastnících zálohu a odškodnění za jakýkoli výdaj, újmu nebo dluh, který mu vzniknul (jinak než hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění), když jednal jako Agent pro zajištění v rámci výkonu jeho oprávnění, což může dále snižovat výtěžek z realizace Zajištění.

Pro případ realizaci Zajištění v rámci insolvenčního řízení (pokud nebudou materializována rizika uvedená shora), platí k Datu prospektu, že Vlastníci dluhopisů budou mít právo na výtěžek ze zpeněžení Zajištění v omezeném rozsahu.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

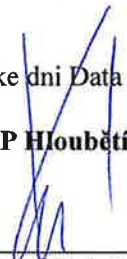
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **FINEP Hloubětín a.s.**, IČO: 26511771, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 7556, za kterou jednají níže podepsaní členové představenstva.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu


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

V Praze ke dni Data prospektu

Za **FINEP Hloubětín a.s.**



Jméno: Ing. Michal Kocián
Pozice: člen představenstva



Jméno: Ing. Tomáš Zaněk
Pozice: člen představenstva

INFORMACE O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Osoby zúčastněné na Emisi

Manažer, administrátor, agent pro výpočty, koteční agent a agent pro zajištění

Emitent pověřil Manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, činností spojenou se zabezpečením umístění Dluhopisů a kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh BCPP. Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat. Odměna Manažera za zabezpečení umístění Dluhopisů činí 2 % z upsaného oběmu Emise.

Emitent pověřil Manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, též činnostmi (i) administrátora (platebního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, (ii) agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů a (iii) činností Agenta pro zajištění, na jehož jméno a ve prospěch Vlastníků dluhopisů bude zřízeno zajištění dluhů z Dluhopisů.

Aranžér

Emitent pověřil Aranžéra, tj. společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, činností spojenou s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi

Emitentovi není s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty a koteční agent a který dále působí jako Agent pro zajištění, a s výjimkou Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro takovouto emisi podstatný.

Důvody nabídky, odhad celkových nákladů Emise, odhad čistého výtěžku Emise a jeho použití

Čistý výtěžek Emise bude po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí použit na splacení svého dluhu vůči jedinému akcionáři, přičemž ten je použije na splacení svého dluhu vzniklého při nabytí akcií Emitenta.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady Emise přibližně 4.300.000 Kč a čistý výtěžek přibližně 155.700.000 Kč.

Podmínky nabídky

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

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota veřejně nabízených Dluhopisů je 160.000.000 Kč, přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 %, a to za podmínek upravených v článku 3.2. (*Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování dluhopisů*) Emisních podmínek.

Dluhopisy budou veřejně nabízeny k úpisu a koupi prostřednictvím Manažera po dobu od 30. 5. 2018 do 29. 5. 2019.

Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost

nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi e-mailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručení tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise.

Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nejpozději do data provedení pokynu.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.finep.cz, v sekci „*O Finepu*“, v části označené jako „*Pro investory*“ oddíl „*Informace pro investory*“ a na webových stránkách Manažera, www.jtbank.cz, v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení.

Emisní kurz a poplatky

Emisní kurz („**Emisní kurz**“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

Při veřejné nabídce činěné Emitentem prostřednictvím Manažera bude Emisní kurz pravidelně uveřejňován na webových stránkách Manažera v sekci „*Informační povinnosti – emise cenných papírů*“.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů a poplatky za vedení účtu cenných papírů, a to podle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na www.jtbank.cz, v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků.

Poplatky spojené s nabytím Dluhopisů činí Datu prospektu 0,15 % z objemu transakce (tj. emisní nebo kupní ceny), minimálně 2.000 Kč.

Přijetí k obchodování a náklady na přijetí k obchodování

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 12. 6. 2018 nebo po tomto datu. K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 50.000 Kč a 10.000 Kč roční poplatek z obchodování. Pokud se investor rozhodne nabýt Dluhopisy na Regulovaném trhu BCPP, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena BCPP a v závislosti na velikosti pokynu.

Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent neudělil souhlas s použitím tohoto Prospektu pro účely případné následné veřejné nabídky Dluhopisů.

OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ

Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou podle právních předpisů České republiky, a to za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání či schválení tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální investory do Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („*Securities Act of 1933*“) v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S („*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*“) vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Osoby, kterým se dostane tento Prospekt do držení, jsou povinny se seznámit se všemi omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v rámci jakéhokoliv právního řádu.

Emitent a Manažer nabádají investory (nabyvatele Dluhopisů), aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK

Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech. Tyto Emisní podmínky, včetně vydání samotných Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutím představenstva Emitenta dne 16. 3. 2018. Jiná usnesení, povolení a schválení, na jejichž základě Dluhopisy by byly vytvořeny nebo emitovány, se nevyžadují.

EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) upravují ve smyslu § 8 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), práva a povinnosti společnosti **FINEP Hloubětín a.s.**, IČO: 26511771, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 7556 („**Emitent**“), ve vztahu k zajištěným zaknihovaným dluhopisům vydaných Emitentem podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5.00 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 160.000.000 Kč (slovy: sto šedesát milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2023 („**Dluhopisy**“), a vlastníků Dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“).

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**Regulovaný trh**“), a předpokládá, že obchodování s Dluhopisy bude zahájeno dne 12. 6. 2018 nebo okolo tohoto data.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent

Emitentem Dluhopisů je společnost **FINEP Hloubětín a.s.**, IČO: 26511771, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 7556. Jediným akcionářem Emitenta ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek je společnost **FINEP HOLDING, SE**, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H 7 („**Akcionář**“).

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, ISIN, druh

Dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele vydávané Emitentem podle Zákona o dluhopisech. Dluhopisy jsou vydávány v předpokládaném celkovém počtu 16.000 (šestnáct tisíc) kusů, každý o jmenovité hodnotě 10.000 Kč (deset tisíc korun českých). Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši uvedené v článku 4.1 těchto Emisních podmínek. Název emise Dluhopisů je “FINEP HLB 5,00/23” a ISIN je CZ0003519092. Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené a zajištěné, jak je blíže popsáno v článku 2 těchto Emisních podmínek.

1.3 Evidence a Vlastník Dluhopisu

Dluhopisy jsou vedeny v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů („**Centrální evidence**“) vedené společností **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („**Centrální depozitář**“).

Vlastníkem dluhopisu je, není-li prokázán opak, osoba, pro kterou je v rámci evidence zaknihovaných cenných papírů veden Centrálním depozitářem nebo osobou oprávněnou vést evidenci navazující na

centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, účet vlastníka („Účet vlastníka“), na které je Dluhopis evidován.

Jestliže Emisní podmínky, právní předpisy nebo pravomocné rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každého, na jehož Účtu vlastníka je příslušný Dluhopis evidován, za Vlastníka dluhopisu. Osoba, která bude Vlastníkem dluhopisu a která nebude mít z jakéhokoli důvodu zapsán tento Dluhopis na Účtu vlastníka, je povinna o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisu neprodleně informovat Emitenta.

1.4 Převody Dluhopisů

K převodu 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.

1.5 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 9.3(a) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 9.3(a) těchto Emisních podmínek).

1.6 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.7 Povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.8 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno. Emitent ani emise Dluhopisů nemají samostatný rating.

1.9 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta dne 16. 3. 2018. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

1.10 Rovné postavení

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

1.11 Status dluhů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním spravovaným Agentem pro zajištění (jak jsou oba tyto pojmy definovány níže), které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem

dalším současným i budoucím nepodřízeným a srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.

2. ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPIŠŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

2.1 Zajištění dluhů

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny následujícím způsobem:

(a) zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitým věcem v katastrálním území Hloubětín, obec Praha:

- pozemek parc. č. 1660 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 283 m², jehož součástí je budova č. p. 88, část obce Hloubětín, způsob využití: bydlení,
- pozemek parc. č. 1658/1 – ostatní plocha, o výměře 6817 m²,
- pozemek parc. č. 1658/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1180 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: jiná stavba,
- pozemek parc. č. 1658/3 – ostatní plocha, o výměře 257 m²,
- pozemek parc. č. 1658/4 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2054 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: jiná stavba,
- pozemek parc. č. 1658/5 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 95 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: jiná stavba,
- pozemek parc. č. 1658/6 – ostatní plocha, o výměře 18 m²,
- pozemek parc. č. 1658/9 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 113 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: průmyslový objekt,
- pozemek parc. č. 1659 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 806 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: občanská vybavenost,
- pozemek parc. č. 1661 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 854 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: občanská vybavenost,
- pozemek parc. č. 1662 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 471 m², jehož součástí je budova bez čp/če, část obce Hloubětín, způsob využití: jiná stavba,
- pozemek parc. č. 1663 – ostatní plocha, o výměře 652 m²,
- pozemek parc. č. 1676/1 – ostatní plocha, o výměře 1009 m²,
- pozemek parc. č. 1676/2 – ostatní plocha, o výměře 136 m² a
- pozemek parc. č. 1676/3 – ostatní plocha, o výměře 47 m²,

(veškeré nemovitosti, které budou v konkrétním okamžiku předmětem zástavního práva ve prospěch Vlastníků dluhopisů dále jen „**Nemovitosti**“; uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Nemovitostem**“); a

(b) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám z účtu č. 0002030836/5800 vedeného pro Emitenta společností **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 (uvedená společnost dále jen „**J&T Banka**“; uvedený účet dále jen „**Vázaný účet**“; uvedené zástavní právo dále jen **Zástavní právo k Vázanému účtu**“); a

(c) zástavním právem prvního pořadí k veškerým akciím vydaným Emitentem, tj. ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek k 10 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000 Kč (uvedené akcie dále jen „**Akcie**“; uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Akcím**“).

(Zástavní právo k Nemovitostem, Zástavní právo k Vázanému účtu a Zástavní právo k Akcím se dále označuje společně též jako „**Zajištění**“).

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

Tržní hodnota Nemovitostí k 31. 3. 2018 činí 240.400.000 Kč (zjištěné na základě valuačního posudku společnosti JONES LANG LASALLE). Vázaný účet bude Emitentem používán výhradně jako zajištění výplaty Dluhopisů. Vázaný účet slouží k složení prostředků z prodeje části Nemovitostí. K Datu emise byl na Vázaném účtu zůstatek ve výši 0 Kč.

2.2 Agent pro zajištění

Zajištění bude zřízeno pro správce jistoty ve smyslu § 2010 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“), na jméno společnosti J & T Banka (J&T Banka v postavení správce jistoty „**Agent pro zajištění**“), který bude Zajištění spravovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že na činnost Agentu pro zajištění se nepoužije § 1868 odst. 1 Občanského zákoníku. Agent pro zajištění není (pro vyloučení pochybností) společným a nerozdílným věřitelem Emitenta.

Úpisem či koupí Dluhopisů ustanovuje každý Vlastník Dluhopisu Agentu pro zajištění, aby spravoval v jeho prospěch Zajištění a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka Dluhopisu vykonával všechna práva, která vyplývají ze Zajištění za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a Zajišťovacími smlouvami (jak je tento pojem definován níže). Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý Vlastník dluhopisů souhlasí s tím, že Agent pro zajištění současně jedná v roli manažera emise Dluhopisů (a současně Administrátora, Agentu pro výpočty a osoby pověřené výkonem služeb spojených s uvedeným Dluhopisů na příslušný regulovaný trh). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je blíže upraven smlouvou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („**Smlouva s Agentem pro zajištění**“), která je v případě J & T Banka obsažena ve Smlouvě s administrátorem (jak je tento pojem definován níže).

Vztah mezi Vlastníky dluhopisů a Agentem pro zajištění se řídí Smlouvou s Agentem pro zajištění, těmito Emisními podmínkami a příslušnými ustanoveními právních předpisů. Nestanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů jinak, Agent pro zajištění má vůči Vlastníkům dluhopisů pouze povinnosti výslovně stanovené těmito Emisními podmínkami.

2.3 Dokumentace týkající se Zajištění a Agentu pro zajištění

Vlastníkům dluhopisů budou k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 12.2 těchto Emisních podmínek) kopie:

- (a) smluv, na základě nichž se zřizuje Zajištění („**Zajišťovací smlouvy**“), a
- (b) Smlouvy s Agentem pro zajištění, která je v případě J & T Banky součástí Smlouvy s Administrátorem.

Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se s těmito Smlouvami seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agentu pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, způsob případného zpeněžení Zajištění a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas. Úpisem či koupí Dluhopisů každý Vlastník dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zajišťovacími smlouvami a Smlouvou s Agentem pro zajištění a že s těmito podmínkami souhlasí.

2.4 Zřízení a udržování Zajištění

Zástavní právo k Nemovitostem bude zřízeno zástavní smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění nejpozději do Data emise a vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Zástavního práva k Nemovitostem bude podán Emitentem nejpozději do 5 (pěti) dnů před Datem emise (jak je definován v článku 3.1 těchto Emisních podmínek). Emitent zajistí, že Zástavní právo k Nemovitostem bude vloženo do katastru nejpozději do 60 dnů od podání návrhu na vklad.

Zástavní právo k Vázanému účtu bude zřízeno zástavní smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění a vznikne nejpozději ke dni Data emise.

Zástavní právo k Akciím bude zřízeno zástavní smlouvou uzavřenou mezi Akcionářem, Emitentem a Agentem pro zajištění a vznikne předáním Akcií opatřeným zástavním rubopisem Agentovi pro zajištění nejpozději ke dni Data emise.

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

Emitent bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů a zavazuje se učinit vše, co bude Agent pro zajištění pro účely řádného udržování Zajištění v plném rozsahu požadovat.

2.5 Postup v případech prodloužení se zřízením Zajištění nebo neplatnosti či neúčinnosti Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění v době uvedené v článku 2.4 těchto Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku zřízeného Zajištění nebo vyjde-li najevo, že Zajištění nevzniklo nebo nevzniklo platně a účinně, je Emitent povinen neprodleně o této skutečnosti informovat Vlastníky dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek. Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni požadovat předčasné splacení Dluhopisů s tím, že se v tomto případě postupuje obdobným způsobem jako v Případě neplnění povinností (jak je tento pojem definován níže) podle článku 10 těchto Emisních podmínek.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi (jak je tento pojem definován níže), na které odůvodní nezřízení Zajištění či jeho neplatnost (neúčinnost) a na které navrhne Schůzi další postup. Schůze může rozhodnout o dalším postupu, včetně případného prodloužení doby ke zřízení Zajištění či stanovení doby k novému zřízení Zajištění s tím, že Vlastníci dluhopisu, kteří hlasovali pro případné prodloužení doby ke zřízení Zajištění či stanovení doby k novému zřízení Zajištění, nebudou oprávněni požadovat předčasné splacení Dluhopisů, a to až do doby, kdy se Emitent případně dostane do prodloužení s plněním povinností dle rozhodnutí Schůze.

2.6 Změna Agentů pro zajištění

V případě, že (i) Agent pro zajištění nebude moci z jakéhokoliv důvodu vykonávat funkci Agentů pro zajištění, (ii) Agent pro zajištění podstatně poruší povinnosti při výkonu funkce Agentů pro zajištění a toto porušení nebude napraveno ze strany Agentů pro zajištění ani v dodatečně přiměřené lhůtě, nebo (iii) Agent pro zajištění rezignuje na svou funkci, Emitent (za předpokladu, že tato změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů):

- (a) bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agentů pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním funkci Agentů pro zajištění vykonávat;
- (b) neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění dokumentaci, která bude nezbytná, aby na nového Agentů pro zajištění přešla veškerá oprávnění stávajícího Agentů pro zajištění ve vztahu k Zajištění;

- (c) oznámí výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13.1 těchto Emisních podmínek.

Emitent bude při změně Agentu pro zajištění vždy postupovat tak, aby v každý okamžik trvání dluhů z Dluhopisů existovala osoba, na jejíž jméno je Zajištění zřízeno. Agent pro zajištění se zavazuje poskytnout Emitentovi a novému agentovi pro zajištění součinnost nezbytnou pro své nahrazení novým agentem pro zajištění. Dojde-li ke změně v osobě Agentu pro zajištění, přechází v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy práva a povinnosti ze smluv podle článku 2.3 a podle těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.

2.7 Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění se zavazuje vykonávat svou funkci s odbornou péčí. Nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak, Agent pro zajištění je vázán pokyny schválenými rozhodnutím Schůze ohledně toho, jak má vykonávat práva ve vztahu k Zajištění (viz článek 2.8). Jakékoliv pokyny schválené rozhodnutím Schůze budou ve vztahu k realizaci Zajištění závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů a žádný Vlastník dluhopisu nebude mít žádná práva vůči Emitentovi či Agentovi pro zajištění vzniklá v důsledku toho, že s daným rozhodnutím Schůze takový Vlastník dluhopisu nesouhlasí.

Agent pro Zajištění však nebude vázán rozhodnutím Schůze, pokud by takové rozhodnutí bylo v rozporu s právními předpisy, Zajišťovacími dokumenty nebo těmito Emisními podmínkami. V takovém případě bude Agent pro Zajištění oprávněn (nikoliv však povinen) postupovat na základě svého vlastního uvážení v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

Agent pro zajištění není povinen:

- (a) postupovat při uplatňování svých práv podle pokynů jednotlivých Vlastníků dluhopisů;
- (b) prověřovat či kontrolovat právní titul jakékoliv osoby k majetku, který je předmětem Zajištění;
- (c) mít u sebe Zajišťovací smlouvy nebo jiné dokumenty v souvislosti s majetkem, ke kterému se zřizuje Zajištění s tím, že Agent pro zajištění je oprávněn složit takové dokumenty do úschovy bance poskytující takové služby, notáři či advokátovi; a
- (d) prověřovat ani sledovat, zda došlo k porušení povinností Emitenta z Dluhopisů nebo z těchto Emisních podmínek;
- (e) přezkoumávat vhodnost, přesnost ani úplnost jakéhokoli tvrzení či informace, které obdržel v souvislosti se Zajištěním;
- (f) činit jakékoliv další jednání či úkony v souvislosti se Zajištěním či Dluhopisy, včetně zjišťování jakýchkoliv skutkových okolností.

Agent pro zajištění je oprávněn (na základě svého vlastního uvážení):

- (a) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta;
- (b) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů (resp. Oprávněných osob) další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním;
- (c) spolehnout se na (i) obsah jakéhokoli dokumentu, o kterém se domnívá, že je pravý a pravdivý a že byl podepsán oprávněnou osobou a (ii) tvrzení určité osoby, o které se může domnívat, že jej tato osoba učinila po ověření relevantních skutečností nebo že tyto skutečnosti mohla znát;

- (d) využít služeb odborného poradce jimi vybraného, uhradit mu odměnu za poskytnutí příslušných služeb a spolehnout se na jeho poradu;
- (e) při plnění svých závazků použít třetí osoby a činit jakékoliv právní jednání či jiné kroky prostřednictvím svých zaměstnanců, zástupců či pověřenců.

2.8 Odpovědnost Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se zajištěním, včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zajištění, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajišťovacími smlouvami či Zajištěním ani (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění.

2.9 Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn (za níže uvedených podmínek) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů (resp. Oprávněných osob) všechna práva spojená se Zajištěním a požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisu (Oprávněné osobě) ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění, a to i v rámci jakéhokoli soudního, exekučního, správního, rozhodčího, insolvenčního či jiného řízení. Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli pohledávky vůči Emitentovi z Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění) pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění a v rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Vlastníci dluhopisů tedy nebudou moci přímo vykonávat žádná práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné samostatné oprávnění, právo nebo opravný prostředek ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění. Každý poskytovatel Zajištění se podle Zajišťovací dokumentace výslovně vzdá svého případného práva požadovat, aby se Vlastník dluhopisů připojil k Agentovi pro zajištění při vymáhání práv ze Zajištění.

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, rozhoduje Schůze. Emitent je povinen svolat bez zbytečného odkladu Schůzi, nebudou-li jakékoliv dluhy z Dluhopisů splněny řádně a včas. Nesplní-li tuto povinnost Emitent, je oprávněn svolat Schůzi Agent pro zajištění. Rozhodne-li Schůze o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění výkonem Zajištění, zároveň určí i způsob výkonu Zajištění a postup Agentu pro zajištění při tomto výkonu. Schůze je povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu Zajištění respektovat právní předpisy a práva a povinnosti sjednané v Zajišťovacích smlouvách a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li Schůze tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen Zajištění vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování práv ze Zajištění.

Vlastníci dluhopisů nesmí uskutečnit žádné kroky k výkonu jejich práv vyplývajících z Dluhopisů, ledaže Agent pro zajištění nevymůže nárok v přiměřené lhůtě poté, co se jejich nárok vyplývající z Dluhopisů stal splatným nebo v případě, že by je o to požádal Agent pro zajištění. Každý Vlastník dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem

Zajištění. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

2.10 Právo Agentu pro zajištění na zálohu, součinnost a odškodnění

Před započítáním realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn požadovat po Vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další součinnost či ujištění nezbytné pro řádný výkon jeho služeb při realizaci Zajištění. Každý Vlastník dluhopisů, v poměru v jakém dluhy z Dluhopisů vůči němu odpovídají souhrnu dluhů z Dluhopisů vůči všem Vlastníkům dluhopisů, nebo, pokud jsou dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů splaceny, bezprostředně před jejich splacením, odškodní Agentu pro zajištění do 3 (tří) Pracovních dnů od výzvy Agentu pro zajištění, za jakýkoli výdaj, újmu nebo dluh, který mu vzniknul (jinak než hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění), když jednal jako Agent pro zajištění v rámci výkonu jeho oprávnění udělených mu na základě Emisních podmínek nebo Zajišťovací dokumentace (ledaže byl příslušný Agent pro zajištění odškodněn Emitentem, poskytovatel Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace nebo Emisních podmínek, a to včetně úhrady výdaje, újmy nebo dluhu prostřednictvím použití výtěžku postupem dle článku 2.12 těchto Emisních podmínek vzniklého v souvislosti s výkonem Zajištění).

2.11 Informační povinnost Agentu pro zajištění

V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora, je-li Agentem pro zajištění osoba odlišná od Administrátora) postupem podle článku 13.1 Vlastníky dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním.

2.12 Použití výtěžku

Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem Zajištění, svých pohledávek za Emitentem vzniklých v souvislosti s výkonem jeho funkce a zvláštní odměny ve výši 3 % z výtěžku výkonu Zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Emitentovi. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně (tak, aby na každý Dluhopis připadala stejná část výtěžku po snížení podle předchozího odstavce).

Pokud Agent pro zajištění vrátí nebo zaplatí Emitentovi nebo jinému poskytovateli Zajištění jakékoliv plnění z důvodu výkonu Zajištění (ať již v důsledku neúčinnosti zřízení Zajištění v rámci insolvenčního řízení poskytovatele Zajištění nebo jinak), bude každý Vlastník dluhopisů povinen vrátit příslušnou část výtěžku z výkonu Zajištění Agentovi pro zajištění, a to bez zbytečného odkladu po obdržení příslušné žádosti Agentu pro zajištění; tato povinnost Vlastníka dluhopisů není časově omezena.

2.13 Změna Smlouvy s Agentem pro zajištění, novela Zákona o dluhopisech

Emitent a Agent pro zajištění se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s Agentem pro zajištění, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou, a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení Smlouvy s Agentem pro zajištění, které podle rozumného názoru Emitenta a Agentu pro zajištění nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

Vlastníci dluhopisů berou na vědomí, že v současné době je Parlamentem České republiky projednávána novela Zákona o dluhopisech upravující mimo jiné institut agenta pro zajištění (sněmovní tisk č. 93).

V případě, že bude novela přijata, upraví Emitent tyto Emisní podmínky s předchozím souhlasem Agentu pro zajištění tak, aby institut Agentu pro zajištění podle těchto Emisních podmínek nebyl v rozporu s aktuálním zněním Zákona o dluhopisech.

3. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

3.1 Datum emise, Emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 12. 6. 2018 („**Datum emise**“). Emisní kurz („**Emisní kurz**“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 3.2 těchto Emisních podmínek) po Datu emise bude vždy určen Emitentem 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 úrokový výnos. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera (jak je definován níže v článku 3.3 těchto Emisních podmínek).

3.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 160.000.000 Kč (sto šedesát milionů korun českých). Lhůta pro upisování dluhopisů začne běžet 0:00 hodin středoevropského času v Datum emise a skončí dne uplynutím 12 (dvanácti) měsíců od data schválení prospektu Dluhopisů ze strany ČNB („**Lhůta pro upisování dluhopisů**“).

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.finep.cz, v sekci „*O Finepu*“, v části označené jako „*Pro investory*“ oddíl „*Informace pro investory*“ a na webových stránkách Manažera (jak je definován níže v článku 3.3 těchto Emisních podmínek), www.jtbank.cz, v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení.

3.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako manažer emise („**Manažer**“) zajišťovat J&T Banka, a to na základě smlouvy o zajištění umístění Dluhopisů ze dne 14. 5. 2018 („**Smlouva o umístění**“).

Podrobné informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole prospektu Dluhopisů označené jako „*Informace o nabídce a přijetí k obchodování*“.

4. ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISU

4.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota po případném částečném splacení dluhopisů) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,00 % (pět procent) p. a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 12. 6. a 12. 12. každého kalendářního roku („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek a Smlouvou s Administrátorem. První platba úrokových výnosů bude tedy provedena k 12. 12. 2018.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (tento den vyjímaje) až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je definován v článku 4.4 (*Konec úročení*) těchto Emisních podmínek). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 9.2 (*Den výplaty*) těchto Emisních podmínek).

4.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

4.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (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 článku 4.2 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na dvě desetinná místa dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek.

4.4 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak jsou definovány v článku 5 (*Splacení Dluhopisů a nabytí Dluhopisů Emitentem*) těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem nebo Administrátorem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v článku 4.1 (*Způsob úročení, Výnosová období*) až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vypláceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (b) 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 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů nebo s vyplacením úrokového výnosu Dluhopisů, bude takový dluh Emitenta úročen úrokovou sazbou ve výši 5 % p. a.

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM

5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 12. 6. 2023 („**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

5.2 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu článku 13.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek splatit veškeré Dluhopisy k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu, a to buď částečně („**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“) nebo zcela („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů ani Den předčasné splatnosti dluhopisů však nesmí nastat dříve než po uplynutí doby dvanácti 12 (měsíců) od Data emise; to neplatí, rozhodne-li Emitent o částečném předčasném splacení podle článku 7.1 (*Prodej Nemovitostí*) těchto Emisních podmínek. Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů musí být současně Den výplaty úroku.

Oznámení o (úplném nebo částečném) předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího článku těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit veškeré Dluhopisy, a to buď zcela, nebo částečně, v souladu s ustanoveními tohoto článku Emisních podmínek. Takové oznámení musí být učiněno nejdále 60 (šedesát) dnů přede Dnem částečné předčasné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

V případě částečné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu předčasné splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisů a úrokového výnosu Dluhopisů ke Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů. V případě úplné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu celé jmenovité hodnoty a úrokového výnosu Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámením Emitenta o úplné nebo částečné předčasně splatnosti Dluhopisů vzniká dále Vlastníkům dluhopisů též k příslušnému dni splatnosti právo na výplatu Mimořádného úrokového výnosu.

„**Mimořádný úrokový výnos**“ bude určen jako jedna šedesátina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na předčasně splácenou část jmenovité hodnoty Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Na výplatu Mimořádného úrokového výnosu se použijí ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Při provádění plateb z důvodu předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta se postupuje v souladu s článkem 9 těchto Emisních podmínek

5.3 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Vlastníci Dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů výlučně (i) v souladu s článkem 2.5 těchto Emisních podmínek, (ii) v souladu s článkem 10 těchto Emisních podmínek nebo (ii) v souladu s článkem 14.4(a) těchto Emisních podmínek, v žádných jiných případech nejsou Vlastníci Dluhopisů splacení Dluhopisů požadovat.

5.4 Právo prodeje při změně kontroly

Pokud Akcionář přestane být oprávněn vykonávat přímo nebo nepřímo více než 50 % všech hlasovacích práv spojených s akciemi Emitenta, je jakýkoli Vlastník dluhopisu oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi požádat o odkup jím vlastněných Dluhopisů za cenu rovnající se 100 % (sto procentům) z jejich souhrnné jmenovité hodnoty zvýšené o 1 % (jedno procentní) mimořádný úrok a o odpovídající alikvotní úrokový výnos, a to do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy se Vlastník dluhopisu o takové skutečnosti dozvěděl, a Emitent je povinen takové Dluhopisy odkoupit, a to do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy je mu tato žádost doručena.

V žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny.

5.5 Nabytí Dluhopisů Emitentem

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do svého vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a, v případě úplatného nabytí, za jakoukoli cenu.

5.6 Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem

Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem částečné předčasné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů, Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti Dluhopisů předchází.

5.7 Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží. Je-li k Rozhodnému dni pro vyplacení úroků nebo k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Vlastníkem dluhopisu Emitent, nevznikne Emitentovi právo na výplatu úrokového výnosu nebo jmenovité hodnoty takového Dluhopisu.

6. INFORMAČNÍ POVINNOSTI

6.1 Účetní závěrky

- (a) Emitent předloží Vlastníkům Dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek:
- (i) ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni daného účetního období;
 - (ii) ihned, jakmile budou k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 9. daného kalendářního roku svoji pololetní zprávu za první kalendářní pololetí.
- (b) Povinnost Emitenta podle tohoto článku zahrnuje v každém případě povinnost předložit účetní výkazy obsahující rozvahy a výkazy zisků a ztrát a v plném rozsahu za příslušné období, jejichž správnost, úplnost, přesnost a pravdivost včetně souladu těchto výkazů s relevantními účetními standardy, bude písemně potvrzena osobou či osobami oprávněnými jednat za Emitenta.

6.2 Potvrzení o plnění

- (a) Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek spolu s každou účetní závěrkou či účetním výkazem Emitenta doručeným podle článku 6.1 těchto Emisních podmínek potvrzení o plnění, které budou obsahovat:
- (i) výši ukazatelů podle článku 8.3 těchto Emisních podmínek ke dni, ke kterému byly dané účetní výkazy připraveny, a to spolu s příslušnými výpočty;
 - (ii) (dostatečně podrobné) výpočty plnění povinností podle článku 8.3 těchto Emisních podmínek ke dni, ke kterému byly dané účetní výkazy připraveny;
 - (iii) potvrzení, že nedošlo k porušení žádného ustanovení těchto Emisních podmínek (včetně Případu neplnění povinností);
 - (iv) potvrzení, že nenastala žádná skutečnost, na základě které by byl Emitent povinen svolat Schůzi.
- (b) Každé Potvrzení o plnění bude podepsáno členy představenstva Emitenta oprávněnými zastupovat Emitenta.
- (c) Potvrzení o plnění předkládané v souvislosti s pololetní zprávou Emitenta nemusí obsahovat výši ukazatele Poměru Dluhopisů k hodnotě, ani související výpočty.

6.3 Ocenění

Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek spolu s každou účetní závěrkou doručenou podle článku 6.1(a) těchto Emisních podmínek aktuální Ocenění. Ocenění k 31. 3. 2018 bylo před Datem emise zveřejněno způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek.

7. ZVLÁŠTNÍ POVINNOSTI EMITENTA

7.1 Prodej Nemovitostí

Emitent se zavazuje, že do splnění všech dluhů z Dluhopisů nezczizí žádnou Nemovitost, ledaže jde o prodej za tržní cenu s předchozím písemným souhlasem Agentu pro zajištění. Tržní cenu prokáže Emitent Agentovi pro zajištění posudkem vyhotoveným Znalcem (jak je tento pojem definován níže), přičemž Agent pro zajištění má právo požádat o vyhotovení dalšího znaleckého posudku ze strany znalce určeného Agentem pro zajištění; v takovém případě má Agent pro zajištění právo podle své vlastní úvahy určit, který znalecký posudek bude rozhodující. Agent pro zajištění není povinen souhlas udělit, pokud mu nebude tržní cena prokázána.

Emitent je povinen zajistit, že kupní cena za prodej Nemovitostí bude zaplácena příslušným nabyvatelem přímo na Vázaný účet. Po složení výtěžku na Vázaný účet může Emitent:

- (a) rozhodnout o částečném předčasném splacení Dluhopisů z těchto prostředků (za podmínek podle článku 5.2 těchto Emisních podmínek), pokud po takovém uvolnění peněžních prostředků nepřekročí Poměr Dluhopisů k hodnotě (jak je definován v článku 8.1 těchto Emisních podmínek) hodnotu 70 %;
- (b) uvolnit peněžní prostředky z Vázaného účtu ve prospěch Emitenta, pokud po uvolnění peněžních prostředků:

- (i) Poměr Dluhopisů k hodnotě (jak je definován v článku 8.1 těchto Emisních podmínek) nepřekročí hodnotu 60 %; a
- (ii) budou splněny ostatní finanční ukazatele podle článku 8.3(b) těchto Emisních podmínek.

Pro účely stanovení podmínek pro uvolnění peněžních prostředků z Vázaného účtu se vychází z Tržní hodnoty nemovitosti (jak je tento pojem definován v článku 8.1 těchto Emisních podmínek) zjištěné ke dni, který nepředchází relevantnímu Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů, případně dni, kdy mají být finanční prostředky z Vázaného účtu uvolněny, o více jak 4 (čtyři) měsíce.

Vlastníci dluhopisů tímto udělují souhlas Agentovi pro zajištění s tím, aby (i) udělil souhlas s prodejem Nemovitosti (případně více nebo všech Nemovitostí), pokud bude učiněn za podmínek uvedených v tomto článku, (ii) a se případně vzdal Zástavního práva k nemovitostem při prodeji Nemovitosti (případně více nebo všech Nemovitostí), pokud bude zajištěno, že výtěžek prodeje bude složen na Vázaný účet.

7.2 Zákaz zřízení zajištění Emitenta

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného práva třetí osoby k zajištění jakýchkoliv Dluhů Emitenta, které by omezily práva Emitenta k jeho stávajícímu nebo budoucímu majetku („**Zajišťovací práva vůči Emitentovi**“), pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajišťovacího práva vůči Emitentovi nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy Emitenta.

„**Dluh Emitenta**“ pro účely těchto Emisních podmínek znamená jakýkoliv peněžitý dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních nebo jiných úvěrů a zápůjček, a k nim náležícímu příslušenství, (ii) veškerých ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů, a (iv) jakéhokoliv ručení poskytnutého Emitentem; při určení Dluhu Emitenta se však nepřihlíží k jakémukoli dluhu Emitenta, který vznikl za účelem splacení dluhů Emitenta z Dluhopisů.

7.3 Realizace Projektu

Emitent se zavazuje, že:

- (a) na Nemovitostech bude připravovat realizaci projekt developerského rozvoje území („**Projekt**“); a
- (b) nejpozději do konce roku 2021 dojde ke schválení podnětu Emitenta na pořízení změny územního plánu zastupitelstvem hlavního města Prahy na Nemovitostech umožňující realizaci Projektu nebo k oznámení o zahájení řízení o umístění Projektu na jakékoliv části jakékoliv Nemovitosti.

7.4 Vázaný účet

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů bude mít u Agentu pro zajištění zřízen Vázaný účet. Emitentovo právo nakládat s Vázaným účtem, jakož i peněžními prostředky nacházejícími se na Vázaném účtu je omezeno v souladu se smlouvou o vázaném účtu, kterou Emitent uzavře s Agentem pro zajištění a který bude zatížen zástavním právem k pohledávkám z tohoto účtu ve prospěch Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění bude oprávněn udělit souhlas s výplatou peněžních prostředků na Vázaném účtu za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, případně příslušnou Zajišťovací smlouvou.

7.5 Další povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů:

- (a) veškeré transakce realizované s osobami, které jsou ovládnány stejnou osobou jako Emitent, budou sjednány za podmínek běžných v obchodním styku;
- (b) neprovede jakoukoli přeměnu, ani se nebude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, ani nenabude účast v žádné jiné společnosti či právnické osobě, ani neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem neprovede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj obchodní závod ani jeho část.

8. FINANČNÍ UKAZATELE

8.1 Definice

V tomto článku 8:

„**Celková finanční zadluženost**“ znamená souhrn veškerých dluhů Emitenta ze smlouvy o úvěru, smlouvy o zápůjčce, ze směnky nebo z dluhopisu a obdobných úročených dluhů Emitenta zjištěný z aktuálních finančních výkazů Emitenta předložených v souladu s 6.1 těchto Emisních podmínek;

„**Dluhová služba**“ znamená součet splátek úrokového výnosu z Dluhopisů a splátek jakéhokoliv jiného dluhu tvořícího Celkovou finanční zadluženost s výjimkou splátek jmenovité hodnoty Dluhopisů a s výjimkou jistin úvěrů;

„**EBITDA**“ znamená hrubý zisk Emitenta před zdaněním (s vyloučením výsledků ze zrušených operací – provozů) zvýšený o nákladové úroky, snížený o výnosové úroky, zvýšení o veškeré náklady a poplatky (včetně právního zastoupení, znalecké posudky, poplatky BCPP, poplatky CDCP, odměny manažerovi, administrátorovi, aranžérovi atp.) související s emisí Dluhopisů, zvýšený o náklad na audit účetní závěrky zvýšený o odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, zvýšený o změnu stavu rezerv a opravných položek, zvýšený o náklady na pojištění majetku ve vlastnictví Emitenta, zvýšený o realizované kurzové ztráty, snížený o realizované kurzové zisky a snížený o podíl na zisku (zvýšený o podíl na ztrátě) přidružených a společných podniků;

„**Ocenění**“ znamená stanovení Tržní hodnoty nemovitostí provedené Znalcem, a to vždy k 31.12. daného kalendářního roku;

„**Poměr Dluhopisů k hodnotě**“ znamená v každý okamžik procentní poměr nominální hodnoty Dluhopisů k součtu Tržní hodnoty nemovitostí a zůstatku na Vázaném účtu;

„**Poměr EBITDA k roční Dluhové službě**“ znamená v každý okamžik procentní poměr EBITDA za předchozích 12 (dvanáct) po sobě jdoucích měsíců k Dluhové službě za 12 (dvanáct) následujících po sobě jdoucích měsíců;

„**Tržní hodnota nemovitostí**“ znamená tržní hodnota Nemovitostí zjištěná v posledním dostupném Ocenění, přičemž k 31. 3. 2018 činí Tržní hodnota nemovitostí 240.400.000 Kč (zjištěné na základě valuačního posudku Znalce);

„**Znalec**“ znamená společnost JONES LANG LASALLE, s.r.o., IČO: 247 89 704, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ 11000]nebo jiného renomovaného znalce zapsaného do seznamu znalců se zkušenostmi v oboru oceňování nemovitostí přijatelného pro Agenta pro zajištění.

8.2 Testování finančních ukazatelů

Testování finančních ukazatelů uvedených v článku 8.3 těchto Emisních podmínek bude probíhat:

- (a) pololetně (vždy k 30. 6. a 31. 12.) ve vztahu k Poměru EBITDA k roční Dluhové službě na základě výkazů Emitenta; a
- (b) jednou ročně (vždy k 31. 12.) ve vztahu k Poměru Dluhopisů k hodnotě na bázi auditovaných účetních výkazů Emitenta.

8.3 Podmínky plnění finančních ukazatelů

- (a) Poměr Dluhopisů k hodnotě

Emitent je povinen zajistit, aby Poměr Dluhopisů k hodnotě nikdy nepřekročil 70 %.

- (b) Poměr EBITDA k roční Dluhové službě

Emitent je povinen zajistit, že:

- (i) Poměr EBITDA k roční Dluhové službě nikdy neklesne pod 120 %; nebo
- (ii) na Vázaném účtu budou vždy složeny peněžní prostředky odpovídající alespoň částce Dluhové služby za 12 (dvanáct) následujících po sobě jdoucích měsíců.

9. PLATEBNÍ PODMÍNKY

9.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit úrokový výnos Dluhopisů v českých korunách. Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy Dluhopisů bude Emitentem splacena Vlastníkům Dluhopisů prostřednictvím Administrátora (jak je definován v článku 12.1 těchto Emisních podmínek) za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že dojde k nahrazení české koruny měnou euro v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské měnové unie, je Emitent bez ohledu na výše uvedené oprávněn ode dne vstupu České republiky do Evropské měnové unie vyplácet jakékoli peněžité dluhy z jakýchkoliv v té době nesplacených Dluhopisů v měně euro. Částka příslušné platby bude z českých korun na měnu euro přepočtena v souladu s obecně závaznými nebo uznávanými pravidly pro takový přepočet.

9.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení úrokových výnosů Dluhopisů bude prostřednictvím Administrátora prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den výplaty úroku**“ nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách (případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila).

9.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

(a) Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů („**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-jistina**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta učiněnou Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13.1 těchto Emisních podmínek je Vlastník Dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

(b) Úrokové výnosy Dluhopisu

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokové výnosy Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni výplaty úroku („**Rozhodný den pro vyplacení úroků**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-kupón**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro vyplacení úroků.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-kupón, nebo kdykoli po tomto dni.

9.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo správcem klienta), které bude obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpise s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu

bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Administrátora o vrácení srážkové daně. Administrátor má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

V případě originálů cizích veřejných listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi doručena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů). Oprávněná osoba může případně udělit jinou Instrukci („**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Administrátorovi věrohodným způsobem sděleno písemným oznámením doručeným Administrátorovi nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Administrátorovi (přičemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo úrokové výnosy Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé

nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Emitent ani Administrátor dále nejsou odpovědní za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plné moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Administrátorovi později než 5 (pět) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

9.5 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent společně s Administrátorem je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno v souladu s článku 13.1 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

10. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

10.1 Právo Vlastníků dluhopisů v případě neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění povinností**“):

(a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Dluhopisy více než 10 (deset) pracovních dní; nebo

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní podmínky finančních ukazatelů uvedené v článku 8.3 těchto Emisních podmínek; nebo

(c) Porušení ostatních povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoliv další povinnost v souvislosti s Dluhopisy (včetně povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek či Zajišťovacích dokumentů); nebo

(d) Neplnění ostatních dluhů Emitenta (*Cross-default*)

Jakýkoliv peněžitý dluh Emitenta v celkové částce převyšující 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně), nebude splacen v den své splatnosti a zůstane neuhrazen i po uplynutí případně dodatečně stanovené doby k plnění; nebo jakýkoliv takovýto dluh je prohlášen splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoliv označený) na základě rozhodnutí věřitele; nebo

(e) Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat nebo přestane-li být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, tak je vykonáván ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek; nebo

(f) Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(g) Protiprávnost

Povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoliv svou významnou povinnost z Dluhopisů nebo jinou povinnost podle Emisních podmínek nebo Zajišťovacích dokumentů; nebo

(h) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

(i) Zrušení a likvidace

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace, včetně jakékoliv fúze, rozdělení, změně právní formy Emitenta nebo převodu jmění Emitenta na společníka nebo k jakékoliv obdobné přeměně Emitenta; nebo

(j) Úkony ze strany věřitelů

Emitent nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci a/nebo Nemovitosti budou dotčeny výkonem rozhodnutí, exekucí, nedobrovolnou veřejnou dražbou, nucenou správou, zabavením nebo jiným obdobným úkonem; nebo

(k) Vyřazení z regulovaného trhu

Poté, co byly Dluhopisy přijaty k obchodování Regulovaném trhu, dojde k podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu nebo dojde k vyřazení dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu;

potom může kterýkoliv Vlastník Dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definováno níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

Poruší-li nebo nesplní-li Emitent jakoukoliv povinnost v souvislosti s Dluhopisy nebo nastane-li Případ neplnění povinností, je Emitent povinen oznámit tuto skutečnost Vlastníkům dluhopisů postupem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozvěděl.

10.2 Náležitosti Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněna v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ neplnění povinností postupem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu neplnění povinností dozvěděl.

Oznámení o předčasném splacení musí odpovídat požadavkům uvedeným v článku 14.4(b) těchto Emisních podmínek. 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 v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek doručeno nejpozději v pracovní den bezprostředně předcházející dni, kdy se příslušné dluhy Emitenta z Dluhopisů stávají splatnými.

10.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrný úrokový výnos), ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení v Případě neplnění povinností podle článku 10.2 těchto Emisních podmínek, se stanou předčasně splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil písemnou žádost o předčasné splacení Dluhopisů („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

11. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

12. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA VYDÁNÍ A SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ ÚROKŮ DLUHOPISŮ

12.1 Zabezpečení výplat, výpočtů a přijetí Dluhopisů na regulovaný trh

Emitent pověřil společnost J&T Banka funkcí platebního zástupce, tedy (i) výkonem služeb spojených s výplatami úrokových výnosů a se splacením Dluhopisů a dalších souvisejících služeb („**Administrátor**“); a (ii) výkonem služeb týkajících se výpočtů spojených s Dluhopisy („**Agent pro výpočty**“); a (iii) výkonem služeb spočívajících v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh. J&T Banka působí ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek též jako Agent pro zajištění.

Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Dluhopisy je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s Administrátorem**“). Kopie Smlouvy s Administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se seznámili se Smlouvou s Administrátorem, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům dluhopisů.

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s Administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou, a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení Smlouvy s Administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

12.2 Určená provozovna

Určená provozovna a výplatní místo Administrátora („**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese: **J & T BANKA, a.s.**, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8.

12.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Administrátora jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

12.4 Vztah Agent pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Agent pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

12.5 Změny Administrátora, Určené provozovny a Agent pro výpočty

Bez ohledu na jakékoliv jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a/nebo Agent pro výpočty a/nebo určit jinou nebo další Určenou provozovnu za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

Dojde-li ke změně Administrátora, Agent pro výpočty nebo Určené provozovny v souladu s výše uvedeným článkem, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Administrátora a/nebo Agent pro výpočty způsobem uvedeným v článku 12.1 těchto Emisních podmínek 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 dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

13. OZNÁMENÍ

13.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta www.finep.cz, v sekci „*O Finepu*“, v části označené jako „*Pro investory*“ oddíl „*Informace pro investory*“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

13.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla a zároveň Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů FINEP HLB 5,00/23 a ISIN CZ0003519092.

14. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

14.1 Působnost a svolání Schůze

(a) Působnost

Nestanoví-li právní předpisy jinak, do působnosti schůze Vlastníků dluhopisů („Schůze“) patří výlučně rozhodování o:

- (i) změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádná změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta); a
- (ii) postupu v případě nezřízení Zajištění či jeho neplatnosti (neúčinnosti) podle článku 2.5 těchto Emisních podmínek;
- (iii) vymáhání dluhů z Dluhopisů prostřednictvím Agentů pro zajištění, včetně způsobu výkonu Zajištění.

Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností změny zásadní povahy uvedené v § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o dluhopisech nejsou změnami zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek a nepatří do působnosti Schůze. Jedinou změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek je návrh na změnu Emisních podmínek.

(b) Svolání

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky.

Právo svolat Schůzi má v případě podle článku 14.1(a)(ii) a 14.1(a)(iii) též Agent pro zajištění.

(c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (viz písm. (d) níže) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník dluhopisů.

(d) Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 13.1 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v článku 13.1 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta,

- (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů.

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

14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- (a) Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní osoba (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem dluhopisů na konci 7. (sedmého) kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“)

- (b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 14.3(c) těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

- (c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je vždy povinen účastnit se Schůze. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 14.3(c) těchto Emisních podmínek), Administrátor, Agent pro zajištění a hosté přizvaní Emitentem.

14.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

- (a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínku uvedenou v předcházejícím článku.

Před zahájením Schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto písm. (a) nezapočítávají.

(b) Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

(c) Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem.

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

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje změna Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň 75 % hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze, případně hlasovala pro předčasnou splatnost Dluhopisů, nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty a úrokového výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek písemnou žádostí („**Žádost**“) učiněnou v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek, jinak zaniká.

(b) Náležitosti Žádosti o předčasné splacení v důsledku rozhodnutí Schůze

Žádost o předčasné splacení může být učiněna v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek. V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, majetkové číslo účtu, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem 14.4 těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 9 těchto Emisních podmínek. Žádost může být jednotlivým

Vlastníkem dluhopisů písemně vzata zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek doručeno nejpozději v pracovní den bezprostředně předcházející dni, kdy se příslušné dluhy Emitenta z Dluhopisů stávají splatnými.

(c) Předčasná splatnost Dluhopisů v důsledku rozhodnutí Schůze

Vzniklo-li podle článku 14.4(a) těchto Emisních podmínek Vlastníkovi dluhopisu právo požadovat předčasné splacení Dluhopisu, pak se všechny dluhy Emitenta z Dluhopisu, ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení, stanou předčasně splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil v souladu s článkem 14.4(a) písemnou žádost o předčasné splacení Dluhopisu („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopis stane splatný dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení zákona).

14.5 Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 (třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápise uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. 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.

Pokud Schůze projednávala změnu Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se změnou Emisních podmínek souhlasila uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří hlasovali pro přijetí příslušných usnesení, popř. těch, kteří hlasovali pro předčasnou splatnost, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

15. ZDANĚNÍ

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

16. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky, zejména na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a Občanského zákoníku. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů týkajících se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovat obecné (státní) soudy České Republiky, přičemž v prvním stupni bude místně příslušným Městský soud v Praze.

17. JAZYKOVÉ VERZE

Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V případě rozporu mezi různými jazykovými verzemi, je rozhodující verze česká.

INFORMACE O EMITENTOVI

Základní informace

Základní přehled

Obchodní jméno:	FINEP Hloubětín a.s.
Místo registrace:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 7556, IČO 26511771
Vznik eminenta:	18. 2. 2002
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Způsob založení:	zápisem do obchodního rejstříku
Právní forma:	akciová společnost
Právní řád, podle kterého byl Eminent založen:	právní řád České republiky
Sídlo:	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00, Praha 1
Telefonní číslo:	+420 224 475 123
Základní kapitál:	2.000.000 Kč
Zakladatelská listina:	Emitent byl založen zakladatelskou listinou dne 13. 12. 2001.
Předmět činnosti:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, resp. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Hlavní právní předpisy, na základě kterých Eminent vykonává svou činnost	Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve zněních pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve zněních pozdějších předpisů, a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve zněních pozdějších předpisů.
Webová stránka	www.finep.cz/cs/pro-investory

Oprávnění auditori

Emitent vyhotovil účetní závěrku za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která byla ověřena auditorem. Auditorem Emitenta je přitom společnost **TPA Audit s.r.o.**, IČO: 60203480, se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění 080 a zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 25463. Odpovědným auditorem je **Ing. Rostislav Kareš**, číslo auditorského oprávnění Komory auditorů České republiky č. 1307.

Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktorech ve vztahu k Emitentovi jsou uvedeny kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu.

Historie Emitenta

Emitent byl založen zakladatelskou listinou dne 13. 12. 2001 a vznikl dne 18. 2. 2002 jako česká akciová společnost zápisem do obchodního rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 7556. Identifikační číslo Emitenta je 265 11 771.

Dne 30. 1. 2017 došlo na základě uzavřené kupní smlouvy k prodeji veškerého nemovitého majetku Emitenta – areálu Pod Višňovkou a na konci roku 2017 Emitent koupil na základě kupní smlouvy funkční administrativně-skladový areál podél ulice Poděbradská v Praze 9.

V únoru 2018 se jediným akcionářem Emitenta stala společnost FINEP HOLDING, SE, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7, jež nabyla majetkovou účast od společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o., IČ: 170 48 869.

Dne 2. 2. 2018 došlo zápisem do obchodního rejstříku ke změně obchodního názvu Emitenta na FINEP Hloubětín a.s.

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je jednoúčelová společnost vlastníci administrativně-skladový areál (OFFICE PARK HLOUBĚTÍN) podél ulice Poděbradská v Praze 9 („Areál“), tak výnosy z provozu tohoto areálu ve vlastnictví Emitenta jsou hlavními zdroji příjmu kryjící veškerou provozní činnost či nároky na krytí dluhové služby.

Ke dni vypracování tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné zápůjčky/úvěry ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

Investice

Jedinou investicí Emitenta je nákup Areálu. Emitent nákup Areálu financoval z vlastních zdrojů.

Areál tvoří soubor zděných budov postavených na vlastním pozemku se zpevněnou plochou v celém areálu s vjezdem z ulice Poděbradská v komerční zóně cca 1 km západně od křižovatky Poděbradská/Průmyslová naproti areálu TESLA Hloubětín. Celková pronajimatelná plocha Areálu je 12 016 m², z toho cca 8 500 m² kanceláře, 3500 m² skladovacích a ostatních ploch.

Původní výstavba vznikla v období 1914-1935 s pokračováním výstavby v 70. a 80. letech. Poslední velká rekonstrukce/přestavba části budov proběhla v letech 2001 a 2006. Areál tvoří celkem 7 budov s výměrou ploch od 300 po 4 200 m². Starší budovy mají klasické zděné konstrukce, novější jsou již na sloupovém rastru, část budov je podsklepená. Více než polovina pronajímaných ploch je vybavena klimatizací/vzduchotechnikou a v Areálu se nachází i vlastní trafostanice se 2 trafy (2x 915 A).

Vytápění je zajištěno prostřednictvím dálkového topení, hlavní výměník v areálu byl rekonstruovaný v roce 2017. Areál je napojen na městský vodovod a kanalizaci. Dále je k dispozici celkem 242 parkovacích míst s dalšími parkovacími možnostmi v ul. Poděbradská před Areálem. Dopravní obslužnost je i pro menší nákladní automobily bez problémů. V Areálu je v provozu stravovací zařízení.

Areál je v současnosti obsazený komerčními nemovitostmi (obchod, kancelář, sklady, haly) a nese pravidelný roční výnos CZK 12.3 mil Kč. K hlavním nájemcům patří společnosti Crocodile ČR, s.r.o., LEKVI & PARTNERS s.r.o., A.C.E. Management, s.r.o., Aristyon Thermo CZ s.r.o. Obsazenost Areálu činí 55 %, a tedy má potenciál navýšení obsazenosti a příjmů z nájemného.

Do roku 2023 neplánuje Emitent aktuálně v areálu do stávajících objektů významné investice. Do udržení a zlepšení kvality stávajících budov je v plánu Emitenta investovat do 2 mil. Kč. U jedné z budov Emitent zvažuje investici zhruba 4 mil. Kč, jejíž návratnost by byla kolem 3 let. Optimalizaci a potenciál navýšení čisté současné hodnoty areálu (investice vs. vybrané nájemné) je průběžně konzultován se společností Jones Lang LaSalle, která je současně správcem (property manažerem) celého areálu.

Ke dni Data prospektu nebyly Emitentem uskutečněny, ani žádný orgán Emitenta neschválil, ani se Emitent nezavázal k žádným výše uvedeným budoucím investicím.

Základní přehled nájemních smluv je uveden níže.

Nájemce	Pronajímaná plocha (m ²)	Měsíční nájemné 2018	Čistý roční nájemné
K pronajmutí	5 446	–	–
Budova B	954	68 767	799 099
Budova C	1 232	150 625	2 120 181
Budova D	2 691	416 726	4 859 978
Budova F	648	130 851	1 570 206
Budova G	1 018	141 225	1 694 697
Parking	120	103 018	1 220 897
Celkem	12 111	1 011 210	12 265 059

Ukončení nájmu	Počet nájemců	Pronajatá plocha
po expiraci - předpokládané prodložení smluv	10%	636
do 2020	15%	1 027
do 2023	24%	1 603
na dobu neurčitou	51%	3 398
celkem	100%	6 664

U nájemních smluv na dobu neurčitou se výpovědní lhůta pro kancelářské a skladovací plochy pohybuje mezi dvěma až šesti měsíci.

Přehled podnikání

Hlavní činnosti

Podle zápisu Emitenta v obchodním rejstříku tvoří předmět jeho podnikání (činnosti) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, resp. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových

prostor. Faktickým předmětem činnosti Emitenta je provozování a zajištění bezproblémového chodu Areálu ve vlastnictví Emitenta a s tím souvisejících činností, především zajišťování nájemních vztahů. Dále Emitent bude usilovat o zahájení transformace Areálu.

Transformace Areálu

Areál je v současné době součástí území Vysočany / Hloubětín, podél Poděbradské ulice, jež je jedním ze strategických rozvojových území schválených hl. m. Prahy pro transformaci ze stávajících brown fields na různorodé multifunkční území (kombinace bydlení / kanceláří / služeb / obchodů a odpočinkových zón).

Areál bezprostředně navazuje na přírodní park budovaný podél řeky Rokytka, jehož rozvoj je také jednou z priorit nejen městské části Praha 9. Současná klasifikace území v územním plánu je VN (tj. nerušící výroba) a jako taková tedy umožňuje tedy rozvoj směrem k funkcím tuto definici splňujícím (administrativa, sklady atp.) a právě změna zatřídění ze stávající VN, na smíšenou zástavbu je strategií pro území Areál, tj. existuje zde soulad zájmů Emitenta, tak i města / městské části.

S transformací území Areálu na smíšenou zástavbu počítá (a je to jeho součástí) i nově připravovaný metropolitní plán. Transformace ze stávající vysoko-zátěžové funkce v rámci brownfieldu na kompaktní urbanistický celek se smíšenou funkcí bude mít i pozitivní dopad na dopravu v místě zejména s ohledem na vliv na životní prostředí.

V rámci developerského záměru Emitent zamýšlí vytvoření projektů s obchodní kapacitou až 26 500 m² hrubé podlažní plochy, což představuje necelých 20,000 m² obchodní plochy (prodejní a pronajimatelné) v přibližném dělení 2/3 kapacity území pro residenční development (realizace v 2 až 3 obchodních etapách) a 1/3 kapacity území pro funkci administrativa/kanceláře, služby a obchody s tím, že tato funkce bude situována zejména podél Poděbradské ulice.

Emitent předpokládá, že území Areálu bude kompletně připraveno na transformaci, tedy očekává, že ke schválení změny funkce na území v rámci územního/metropolitního plánu dojde v průběhu roku 2023, a od konce roku 2024 očekává zahájení výstavby. S ohledem na skutečnost, že stávající funkce umožňuje výstavbu administrativních budov, nelze vyloučit, že dojde k částečnému developementu území Areálu ještě před dosažením změny územního plánu.

Vztahy Emitenta uvnitř skupiny

Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakékoli jiné osobě.

Emitent uzavřel s Akcionářem dne 2. 2. 2018 smlouvu o bezúročném půjčce splatné k datu 31. 12. 2020. K Datu prospektu dluží Emitent Akcionáři na základě výše uvedené smlouvy o půjčce částku celkem 9.000.000 Kč, jejíž celkový rámec je 9.000.000 Kč. Emitent předpokládá, že k úplnému splacení tohoto dluhu dojde z výnosů emise Dluhopisů.

Hlavní trhy

S ohledem na skutečnost, že Emitent je jednoúčelová společnost vlastníci administrativně-skladový areál podél ulice Poděbradská v Praze 9, tak místem podnikání, a tedy i hlavním trhem Emitenta, je výhradně Praha, konkrétně Praha 9 - Hloubětín.

Ve znaleckém posudku vypracovaném ohledně hodnoty zajištěných nemovitostí, který je k nahlédnutí v sídle Emitenta, popisuje společnost JLL stav trhu kancelářských prostor v Praze 9 následujícím způsobem:

Trh kancelářských prostor na Praze 9, druhý nejmenší trh v Praze, činí 125.400 m², což představuje přibližně 4% z celkového objemu. Podíl nově postavených kancelářských prostor v Praze 9 činí 85%, zbylých 15% je

rekonstrukce. Na druhou stranu je podíl budov třídy A relativně nízký na úrovni 56%, přičemž budovy třídy B představují zbyvajících 44%.

Před globální recesí v letech 2008 - 2009 byla Praha 9 potenciálně považována za budoucí nejslibnější kancelářskou lokalitu se silným plánem výstavby hlavně kolem tras metra C a B. Během krize nájemníci a investoři obrátili svou pozornost zpět na hlavní dílčí trhy a Praha 9 výrazně zpomalila svou expanzi. V roce 2011 bylo v této části pouze jedno nové dokončení, a jedno přibylo v roce 2013. Na začátku roku 2011 byla dokončena první fáze Harfa Office Park s názvem Amadeus s rozlohou 19.600 m². Během stejného roku byl dokončen další menší projekt v rámci jednoho z největších českých průmyslových parků VGP Park Horní Počernice, který se nachází na okraji Prahy (později P3). Tento předem pronajatý projekt se rozkládá na ploše 4.800 m². V druhém čtvrtletí roku 2013, po několika změnách využití, byl dokončen kancelářský projekt Ruby House (3.400 m²).

V současné době je ve výstavbě jeden kancelářský projekt s celkovou kancelářskou plochou cca. 28.300 m². Dokončení projektu Beethoven je naplánováno na 1. čtvrtletí roku 2019. Existuje několik rozsáhlých developerských projektů, které se pravděpodobně budou rozvíjet ve fázích. Například první fáze projektu AFI City získala stavební povolení v roce 2017.

V 1. až 3. čtvrtletí roku 2017 byla Praha 9 s hrubým pronájmem (gross take-up) 14.300 m² třetí nejméně aktivní městská část v Praze. Její podíl na celkovém hrubém pronájmu v Praze ve výše uvedeném období činil přibližně 4%. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku vzrostl hrubý pronájem v této části o 189%.

Jako druhý nejmenší dílčí trh je Praha 9 velmi citlivá na jakékoliv nové komplexy a také na volné prostory. V současné době je míra neobsazenosti 9,1%, což je čtvrtý nejvyšší zaznamenaný stav neobsazenosti v Praze v 3. čtvrtletí roku 2017.

Organizační struktura, hlavní akcionář

Akcionář

Emitent má jediného akcionáře, a to společnost **FINEP HOLDING, SE**, IČO: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou H 7 („**Akcionář**“). Akcionář je ovládající osobou a přímým vlastníkem 100% podílu a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Skupina

Akcionář ovládá několik dalších společností, které spolu s ním a Emitentem tvoří skupinu FINEP („**Skupina Emitenta**“).

Do Skupiny Emitenta patří k Datu prospektu následující společnosti:

Název společnosti	Majetkový podíl
FINEP CZ a.s.	Česká republika 100 %
FINEP Hloubětín a.s. (Emitent)	Česká republika 100 %
FINEP PROBYDLENÍ a.s.	Česká republika 100 %
PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika 100 %
PROBYDLENÍ INTERIÉRY a.s.	Česká republika 100 %
MAXIMA REALITY s.r.o	Česká republika 100 %
FINEP spol. s r.o	Česká republika 100 %
Pensum a.s.	Česká republika 100 %
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika 100 %

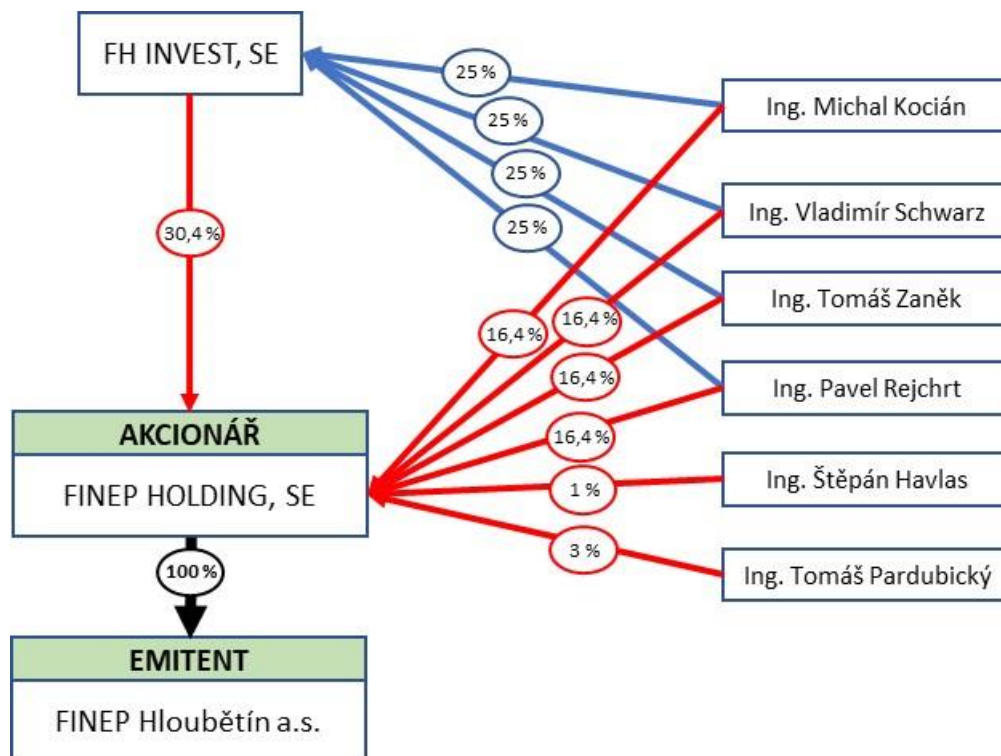
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	100 %
Welham a.s.	Česká republika	100 %
F.R.C. a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Modřany a.s.	Česká republika	100 %
ERDEX a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	80 %
INGRAS a.s.	Česká republika	100 %
NATURE CITY a.s.	Česká republika	100 %
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	100 %
FINEP Int a.s.	Česká republika	75 %
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o.	Česká republika	100 %
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	100 %
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Česká republika	100 %
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Česká republika	100 %
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Hostivař OMEGA a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Vysočany a.s.	Česká republika	100 %
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	100 %
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	100 %
CALEPO Media s.r.o.	Česká republika	100 %
EYSCHA a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	100 %
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	100 %
WAsia a.s.	Česká republika	100 %
VERANO REAL k.s.	Česká republika	100 %
SHELIA s.r.o.	Česká republika	100 %
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	100 %
Home Institute s.r.o. v likvidaci	Česká republika	100 %
DDX Czech a.s.	Česká republika	100 %
FLams a.s.	Česká republika	100 %
GORIS s.r.o.	Česká republika	100 %
PROSEK Development, a.s.	Česká republika	100 %
TPK Real a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Real a.s.	Česká republika	100 %
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	100 %
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	60,00 %
FINEP SK a.s.	Slovensko	100 %
FINBA a.s.	Slovensko	100 %
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Malta	100 %
FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
PROSEK PARK II LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
FHSI S. á r.l.	Lucembursko	100 %
Bioinova s.r.o.	Česká republika	19,00 %
RED Thirteen s.r.o.	Česká republika	50,00 %
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	N/A

Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	N/A
Dobrá Rodina o.p.s.	Česká republika	50,00 %
FINEP Garanční a.s.	Česká republika	2,04 %
FINEP Troja a.s.	Česká republika	1,06 %
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00 %
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %
Euro Park Praha a.s.	Česká republika	50,00 %
Euro Park Praha ALFA a.s.	Česká republika	50,00 %
Euro Park Praha BETA a.s.	Česká republika	50,00 %
Coolinary Gastro Group a.s.	Česká republika	25,00 %
Střížkov Park a.s.	Česká republika	50,00 %
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00 %
Coolinary s.r.o.	Česká republika	25,00 %
Gin Tonic Club s.r.o.	Česká republika	25,00 %
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50,00 %
MYSIMPHONIE a.s.	Česká republika	39,25 %
Vackov a.s.	Česká republika	1,00 %
Šťastný reality s.r.o.	Česká republika	15,00 %
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50,00 %
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00 %
ATS Plus a.s.	Slovensko	50,00 %
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o.	Mongolsko	40,00 %

Ovládající osoby

Přímým akcionářem Akcionáře je společnost **FH INVEST SE**, IČO: 281 94 306, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, a šest fyzických osob, a to: Ing. Michal Kocián, Ing. Pavel Rejchrt, Ing. Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Tomáš Pardubický a Ing. Štěpán Havlas. Nikdo z těchto osob samostatně Akcionáře (a tedy ani Skupinu Emitenta) neovládá.

Níže je uveden zjednodušený graf akcionářské struktury Akcionáře (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):



Závislost na jiných osobách ve Skupině Emitenta

Emitent není v současné době v souvislosti s jeho obchodní činností závislý na jiných osobách ve Skupině Emitenta.

Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně jeho vyhlídek.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Investici do Areálu byla Emitentem realizována se dvěma alternativními strategiemi. Obě shodně vychází z nedostatečného povolovacího procesu nové výstavby v Praze a obě předpokládají zachování současného stavu areálu (s předpokladnými drobnými investičními) úpravami do roku 2023. V první variantě, kterou v současnosti považuje Emitent za nosnou, je v plánu po roce 2023 Areál postupně revitalizovat zcela novou výstavbou bytových a kancelářských objektů s doplňkovou obchodní funkcí a v tomto případě by se tedy jednalo o komplexní revitalizaci tzv. „brownfieldu“ v širším centru Prahy, což je preferovaná strategie

v rámci celoměstské rozvojové strategie. Rozsah a struktura budoucí zástavby vyplyne ze studie proveditelnosti, kterou plánuje Emitent dokončit do konce roku 2019. Vedle komerčních kritérií bude tato studie zohledňovat i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a dále soulad s územním plánem hlavního města Prahy (resp. i se zveřejněným návrhem metropolitního plánem hlavního města Prahy). Druhou variantou je postupná modernizace na business park, tedy kombinaci kancelářských, obchodních, skladových a výrobních prostor. Tuto druhou variantu Emitent prozatím vyhodnotil jako nepreferovanou s ohledem na rozvoj širšího okolí Areálu.

Prognózy a odhady zisku

Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.

Správní, řídicí a dozorčí orgány

Obecně ke struktuře volených orgánů Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Emitent tedy má dva volené orgány, představenstvo a dozorčí radu.

Představenstvo

Představenstvo je řídicím orgánem Emitenta, kterému přísluší veškerá působnost, jenž stanoví nebo zákon nesvěří jinému orgánu společnosti. Členové představenstva zastupují Emitenta, a to vždy 2 (dva) členové představenstva společně.

Představenstvo má 4 (čtyři) členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, přičemž funkční období člena představenstva je 5 (pět) let; opětovná volba člena představenstva je možná.

Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo může hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků i mimo zasedání, a to za podmínek určených stanovami.

Členové představenstva

Členy představenstva Emitenta jsou k Datu prospektu následující osoby:

Ing. Michal Kocián

Den vzniku funkce v představenstvu	2. 2. 2018
Narozen	26. 7. 1968
Bytem	Vlastina 850/36, 161 00 Praha 6
Pracovní adresa	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	spoluzakladatel celé Skupiny Emitenta

Michal Kocián dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

KALOS spol. s r.o., FINEP Hostivař a.s., N.J.B. REAL a.s., Real 2 a.s., FINEP Modřany a.s., FINEP Vysočany, a.s., F.R.C., a.s., FINEP Osadní s.r.o., ERDEX a.s., INGRAS a.s., Stodůlky JIH a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., Pensum a.s., WASia a.s., Tenuis a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., VALvae Real a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Chuchle a.s., WELHAM a.s., Cocktail Media s.r.o., Euro Park Praha ALFA, a.s., B+3 REAL a.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s.,

FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 2 k.s., FINEP Prosek k.s., FINEP Prosek bytová 5 k.s., FINEP Garanční a.s., FINEP spol. s r.o., FH INVEST SE, Euro Park Praha BETA a.s., FINEP Troja a.s., FINEP Zlíchov a.s., Euro Park Praha,a.s., FINEP CZ a.s., Invenit a.s., Strategic Hotel Capital Prague Holdings, a.s., NATURE CITY a.s., CALEPO Media s.r.o., PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., EYSCHA a.s., SHELIA s.r.o., ATS plus a.s., FINBA a.s, FINEP SK a. s., EUROMIKO, s. r. o., FINEP Jégeho alej a. s., ATEO s. r. o., RED Thirteen s.r.o., U Pilotů a.s., Flams a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Harfa k.s., Dobrá rodina o.p.s., Centrum rodinné péče o.p.s., PROSEK Development, a.s., MAXIMA REALITY, s.o.r., Nadace táta a máma, Střížkov Park a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP BARRANDOV bytová k.s., livFuture, s. r. o.

Ing. Tomáš Zaněk

Den vzniku funkce v představenstvu	2. 2. 2018
Narozen	22. 8. 1969
Bytem	Na dlouhém lánu 402/30, 160 00 Praha 6
Pracovní adresa	Havlíčková 1030/1, 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	spoluzakladatel celé Skupiny Emitenta

Tomáš Zaněk dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP Hostivař a.s., N.J.B. REAL a.s., Real 2 a.s., FINEP Modřany a.s., FINEP Vysočany a.s., F.R.C., a.s., FINEP Osadní s.r.o., ERDEX a.s., INGRAS a.s., Stodůlky JIH a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., Pensum a.s., WAsia a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., Valvae Real a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Chuchle a.s., WELHAM a.s., Cocktail Media s.r.o., Euro Park Praha ALFA, a.s., B+3 REAL a.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 2 k.s., FINEP Prosek k.s., FINEP Prosek bytová 5 k.s., FINEP Garanční a.s., FINEP spol. s r.o., FH INVEST SE, Euro Park Praha BETA a.s., FINEP Troja a.s., FINEP Zlíchov a.s., Euro Park Praha,a.s., FINEP CZ a.s., Invenit a.s., Strategic Hotel Capital Prague Holdings, a.s., NATURE CITY a.s., CALEPO Media s.r.o., PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., EYSCHA a.s., SHELIA s.r.o., ATS plus a.s., FINBA a.s, FINEP SK a. s., MYSIMPHONIE a.s., FLams a.s., FINEP HOLDING, SE, PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP Harfa k.s., PROSEK Development, a.s., Společenství vlastníků domu Padovská č.p. 749, 109 00 Praha 10, MAXIMA REALITY, s.o.r., Střížkov Park a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP Innovation a.s., FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Ing. Pavel Rejchrt

Den vzniku funkce v představenstvu	2. 2 2018
Narozen	2. 6. 1968
Bytem	Roškotova 1737/6, 140 00 Praha 4
Pracovní adresa	Havlíčková 1030/1, 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	spoluzakladatel celé Skupiny Emitenta

Ing. Pavel Rejchrt dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP Hostivař a.s., Real 2 a.s., FINEP Modřany a.s., FINEP Vysočany a.s., F.R.C., a.s., FINEP Osadní s.r.o., ERDEX a.s., INGRAS a.s., Stodůlky JIH a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., Pensum a.s., WAsia a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., Valvae Real a.s., Tenuis a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Chuchle a.s., WELHAM a.s., Cocktail Media s.r.o., Euro Park

Praha ALFA, a.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 2 k.s., FINEP Prosek k.s., FINEP Prosek bytová 5 k.s., FINEP Garanční a.s., FINEP spol. s r.o., FH INVEST SE, Euro Park Praha BETA a.s., FINEP Troja a.s., FINEP Zlíchov a.s., Euro Park Praha,a.s., FINEP CZ a.s., Invenit a.s., Strategic Hotel Capital Prague Holdings, a.s., NATURE CITY a.s., CALEPO Media s.r.o., PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., EYSCHA a.s., SHELIA s.r.o., ATS plus a.s., FINBA a.s, FINEP SK a. s., FINEP Jégeho alej a. s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP BARRANDOV bytová k.s., Bytové družstvo KASKÁDY VII, Atrium Center s.r.o., FINEP Premiére, s.r.o., Jégeho Residential s.r.o., ROSENTHAL a.s., EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o., U Pilotů a.s., MLÝN – VÍTKOVICE a.s., FLams a.s., FINEP HOLDING, SE, PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., Bytové družstvo PARK IV, FINEP Harfa k.s., PROSEK Development, a.s., MAXIMA REALITY, s.r.o., Nadační fond na podporu sportovců - reprezentantů České republiky, Strategic Hotel Capital Prague Holdings, a.s., Bytové družstvo PARK IV + PARK VIII + PARK XI, Nadační fond na podporu mládeže a sportovců, reprezentantů ČR, Společenství vlastníků domu Zakšinská č.p. 609, Společenství vlastníků domu Padovská č.p. 749, 109 00 Praha 10, Společenství vlastníků domu Klementova č.p. 2886 + 2887 + Společenství vlastníků domu Svitákova č.p. 2902, Společenství vlastníků domu Zakšinská č.p. 615, Společenství vlastníků domu Honzíkova č.p. 610, Společenství vlastníků domu Nad Přehradou č.p. 765, Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 622, Karfor – Rej s.r.o. a Terfor – Rej s.r.o.

Ing. Vladimír Schwarz

Den vzniku funkce v představenstvu	2. 2. 2018
Narozen	24. 1. 1968
Bytem	Soborská 1345/34, 160 00 Praha 6
Pracovní adresa	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	spoluzakladatel celé Skupiny Emitenta

Vladimír Schwarz dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP Hostivař a.s., N.J.B. REAL a.s., Real 2 a.s., FINEP Modřany a.s., FINEP Vysočany a.s., F.R.C., a.s., FINEP Osadní s.r.o., ERDEX a.s., INGRAS a.s., Stodůlky JIH a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., Pensum a.s., WASIA a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., VALVAE Real a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Chuchle a.s., WELHAM a.s., Cocktail Media s.r.o., Euro Park Praha ALFA, a.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 2 k.s., FINEP Prosek k.s., FINEP Prosek bytová 5 k.s., FINEP Garanční a.s., FINEP spol. s r.o., FH INVEST SE, Euro Park Praha BETA a.s., FINEP Troja a.s., FINEP Zlíchov a.s., Euro Park Praha,a.s., FINEP CZ a.s., Invenit a.s., Strategic Hotel Capital Prague Holdings, a.s., NATURE CITY a.s., CALEPO Media s.r.o., PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., EYSCHA a.s., SHELIA s.r.o., FINBA a.s, FINEP SK a. s., MYSIMPHONIE a.s., FLams a.s., FINEP HOLDING, SE, PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP Harfa k.s., PROSEK Development, a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., Coolinary Gastro Group a.s., FINEP Innovation a.s., FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti a může zakázat členovi představenstva určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména posuzování účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti.

Dozorčí rada má 3 (tři) členy. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada, přičemž funkční období člena dozorčí rady je 5 (pět) let; opětovná volba člena dozorčí rady je možná.

Dozorčí rada se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Dozorčí rada může hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků i mimo zasedání, a to za podmínek určených stanovami.

Členové dozorčí rady

Členy dozorčí rady Emitenta jsou ke dni Data prospektu následující osoby:

Ing. Tomáš Pardubický	
Den vzniku funkce v dozorčí radě	2. 2. 2018
Narozen	17. 8. 1974
Bytem	Na lhotech 1441/26, 148 00 Praha 4
Pracovní adresa	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	generální ředitel celé Skupiny Emitenta; v celé Skupině Emitenta déle jak 10 let
Tomáš Pardubický dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:	
FINEP Vysočany a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Zlíchov a.s., FINEP Hostivař a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., F.R.C., a.s., Pensum a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., WAsia a.s., FLams a.s., NATURE CITY a.s., EYSHA a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., MONETA Money Bank, a.s., PROSEK Development, a.s.	
Ing. Štěpán Havlas	
Den vzniku funkce v dozorčí radě	2. 2. 2018
Narozen	22. 7. 1974
Bytem	Drtikolova 516/32, 109 00 Praha 10
Pracovní adresa	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	finanční ředitel celé Skupiny Emitenta; v celé Skupině Emitenta déle jak 10 let
Štěpán Havlas dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:	
FINEP Vysočany a.s., FINEP Zlíchov a.s., FINEP CZ a.s., FINEP Hostivař a.s., FINEP Modřany a.s., FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek bytová 2, k.s., FINEP Prosek k.s., FINEP Prosek bytová 5 k.s., FINEP innovation a.s., RED Thirteen s.r.o., WELHAM a.s., F.R.C., a.s., Tenuis a.s., Pensum a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., WAsia a.s., FLams a.s., NATURE CITY a.s., EYSHA a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP BARRANDOV bytové k.s., MYSIMPHONIE a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., FINBA a.s., FINEP SK a. s., FINEP Jégeho alej a. s., B+3 REAL a.s., EUROGIRO FINANCE, s.r.o., DDX Czech a.s., MAXIMA REALITY, s.r.o., HCARE s.r.o., Home Institute s.r.o., v likvidaci, U Pilotů a.s., Střížkov Park a.s., Bytové družstvo MALÝ HÁJ, Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII, Bytové družstvo PARK XI, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II, Bytové družstvo PARK VIII, Bytové družstvo KASKÁDY VII, KCK SALVE spol. s.r.o., PROSEK Development, a.s., Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 609, Společenství vlastníků domu Svitákova č.p. 2810	
Hana Landová	
Den vzniku funkce v dozorčí radě	2. 2. 2018
Narozena	15. 4. 1974
Bytem	Františka Novotného 151, 273 01 Žilina
Pracovní adresa	Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1

Dosavadní zkušenosti

compliance and legal manažer celé Skupiny Emitenta, ve celé Skupiny Emitenta déle jak 12 let

Hana Landová dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP Vysočany a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP SZ a.s., FINEP Zlíchov a.s., FINEP Hostivař a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., F.R.C., a.s., Pensum a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., B+3 REAL a.s., FH INVEST SE, INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., WAsia a.s., FLams a.s., NATURE CITY a.s., EYSHA a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP PROBYDLENÍ a.s., PROSEK Development, a.s., DDX Czech a.s., Centrum rodinné péče o.p.s., Dobrá rodina o.p.s.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva nebo dozorčí rady Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Postupy orgánů a dodržování principů správy a řízení společnosti

Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanovují právní předpisy České republiky. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností. Společnost nemá povinnost zřizovat výbor pro audit ani takový výbor dobrovolně nezřídila.

Finanční údaje o aktivech, závazcích, finanční situaci, a zisku a ztrátách Emitenta*Prohlášení o účetních standardech*

Emitent sestavil účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017 podle CAS. Emitent tímto prohlašuje, že v souladu s § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl, že bude podle Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění schváleném EU (**IFRS**) postupovat až od počátku následujícího účetního období po účetním období, v němž dojde k přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP.

Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Emitenta za roky 2016 a 2017 jsou ve formě ověřených účetních závěrek za účetní období končící k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017 sestavených dle CAS (základní účetní standard Emitenta) uveřejněny na internetových stránkách Emitenta, kde jsou dostupné i zprávy auditora (viz kapitola *Informace zahrnuté odkazem* tohoto Prospektu). Tyto účetní závěrky Emitenta byly ověřeny auditorem bez výhrad. Emitent nesestavuje žádné konsolidované finanční výkazy.

Vybrané finanční údaje

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřených účetních závěrek Emitenta sestavených ke dni 31. 12. 2015, 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017, vypracovaných podle českých účetních standardů:

ROZVAHA FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komořany a.s.) (dle CAS)	k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
---	--------------------------------------	--------------------------------------

Dlouhodobý hmotný majetek	219 856	234 099
Oběžná aktiva	2 458	13 872
Časové rozlišení aktiv	0	260
AKTIVA CELKEM	222 314	248 231
Vlastní kapitál	172 746	39 072
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	49 568	209 159
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	<i>1</i>	<i>200 060</i>
PASIVA CELKEM	222 314	248 231

Emitent v roce 2017 prodal areál Business Centrum Zálesí a z výnosu z prodeje aktiv pořídil Areál podél ulice Poděbradská v Praze 9, jež je součástí položky Dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2017.

Vlastní kapitál Emitenta je tvořen zejména nerozděleným ziskem minulých let a závazková položka Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv je tvořena zejména zaúčtovanou splatnou daní z příjmů právnických osob za rok 2017 (40,8 mil. Kč).

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komořany a.s.) (dle CAS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	1.1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
Tržby za prodej výrobků a služeb	2 503	32 373
Výkonová spotřeba – služby/materiál	2 663	15 888
Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	1 379	7 798
Ostatní provozní výnosy	450 021	8 219
<i>z toho: Tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	<i>448 374</i>	<i>0</i>
Ostatní provozní náklady	237 075	401
<i>z toho: Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	<i>233 175</i>	<i>0</i>
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	211 407	16 505
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	- 30	- 45
Daň z příjmu za běžnou činnost	40 831	3 135
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	170 546	13 325

Hospodářský výsledek Emitenta za rok 2017 byl tedy zejména ovlivněn výše uvedeným prodejem areálu Business Centrum Zálesí, jež proběhl na začátku roku 2017 a jehož výnosy z prodeje jsou součástí položky tržby z prodaného dlouhodobého majetku a k tomu se váže také zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku, jež je součástí ostatních provozních nákladů.

S ohledem na skutečnost, že areál Business Centrum Zálesí byl prodán na začátku roku 2017 a naopak Areál byl nakoupen Emitentem na samém konci roku 2017, tak toto mělo zásadní vliv na meziroční změnu tržeb za prodej výrobků a služeb (jež sestávají zejména z inkasa nájemného). Historické výsledky hospodaření za roky 2015 a 2016 tedy souvisejí s provozem Business Centra Zálesí.

PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH FINEP Hloubětín a.s. (dříve Komořany a.s.) (dle CAS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	1.1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	8 736	6 547
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	211 377	16 460
Úpravy o nepeněžní operace	-213 864	7 805
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	7 258	1 279
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-64	-60
Přijaté úroky	-	-
Zaplacená daň z příjmu a za doměrky daně za minulá období	-3 622	-2 749
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 085	22 735
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-220 199	-240
Příjmy z prodeje stálých aktiv	448 374	0
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	228 175	-240
Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	-200 000	-20 306
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-36 872	-
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-236 872	-20 306
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-7 612	2 189
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	1 124	8 736

Soudní, správní a arbitrážní řízení

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

Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

V období od data poslední ověřené účetní závěrky do Data prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky nebo celkové vyhlídky Emitenta.

Významné smlouvy

K Datu prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu, s výjimkou smlouvy o půjčce s akcionářem a smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, které by mohly vést ke vzniku povinnosti nebo nároku Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Emitent předpokládá, že uzavře se společností **FINEP CZ a.s.**, jež je součástí Skupiny Emitenta, mandátní smlouvu za účelem zabezpečení a koordinace developerského rozvoje areálu a zájmových pozemků ve vlastnictví Emitenta s ohledem na potenciál tohoto rozvojového území jako projekt modernizace a výstavky multifunkčního developerského projektu s kombinací administrativní (kancelářské), residenční a komerční obchodní funkce.

Společné informace

Informace třetí strany a prohlášení znalců

V Prospektu je uvedena výše tržní hodnoty nemovitostí sloužících jako Zajištění podle závěru znaleckého posudku vypracovaného společností JONES LANG LASALLE, s.r.o., IČO: 247 89 704, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ 11000, znaleckou společností v oblasti oceňování nemovitého majetku. Společností JONES LANG LASALLE, s.r.o., nemá žádný významný zájem na Emitentovi. Tento údaj byl do Prospektu zařazen se souhlasem Emitenta.

V Prospektu nejsou použity informace jiných třetích stran.

Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta k Datu prospektu činí 2.000.000 Kč a je plně splacen. Emitent vydal 10 kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 200.000 Kč. Akcie jsou vydány jako kmenové s tím, že k převodu akcie je třeba souhlasu valné hromady, která musí v takovém případě rozhodnout kvalifikovanou tříčtvrtinovou většinou hlasů všech akcionářů.

Stanovy Emitenta

Aktuální znění stanov Emitenta k Datu prospektu bylo přijato Akcionářem dne 2. 2. 2018 a je uloženo ve sbírce listin obchodního rejstříku. Podle tohoto znění stanov (viz článek 3) je cílem a účelem Emitenta výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (předmět podnikání) a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (předmět činnosti).

Dokumenty k nahlédnutí

V pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod., po dobu platnosti tohoto Prospektu, lze nahlédnout v sídle Emitenta na adrese Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) zakladatelská listina Emitenta;
- (b) stanovy Emitenta;
- (c) ověřená účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016;
- (d) ověřená účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017;
- (e) smlouva o umístění dluhopisů (uzavřená s Manažerem, resp. Agentem pro zajištění);
- (f) smlouva s administrátorem (uzavřená s Manažerem);
- (g) zástavní smlouva k nemovitostem (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (h) zástavní smlouva k vázanému účtu (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (i) zástavní smlouva k akciím Emitenta (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (j) znalecký posudek vypracovaný ohledně hodnoty zajištěných nemovitostí.

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace	Dokument	Strana nebo část
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2016	1-30
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2017	1-31

Auditovanou účetní závěrku Emitenta za rok 2016, včetně výroku auditora lze nalézt na <http://www.spolecnosti-as.cz/soubor/92> a také na stránce www.finep.cz, v sekci „O Finepu“, v části označené jako „Pro investory“ oddíl „Informace pro investory“

Auditovanou účetní závěrku Emitenta za rok 2017, včetně výroku auditora lze nalézt na <http://www.spolecnosti-as.cz/soubor/93> a také na stránce www.finep.cz, v sekci „O Finepu“, v části označené jako „Pro investory“ oddíl „Informace pro investory“

ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

Investorům 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 úrokových výnosů z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

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

Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po Datu prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých investorů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

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

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

Zdanění

Úrokový příjem

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („**EU**“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úroku, který není českým daňovým rezidentem, rozhodne zahrnout úrokový příjem do daňového přiznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky. Základ daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně.

Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných podkladů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS, postupy dle FATCA a Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za stanovených 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.

Příjem z prodeje

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2018).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2018). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2018; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2018. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2018), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice včetně zajištění daně 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.

Devizová regulace

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

V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak.

Mohou tak bez devizových omezení transferovat 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 či české měně.

Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) však může vláda v době trvání nouzového stavu nařídít zákaz:

- (a) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu,
- (b) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami,
- (c) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí,
- (d) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (e) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (f) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Tato kapitola je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.

Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k Datu prospektu a jejich převažujícího výkladu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených.

Investoři by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Dluhopisy jsou vydány českým Emitentem podle českého práva. Pro soudní řízení v souvislosti s Dluhopisy jsou příslušné obecné soudy České republiky. Emitent neudělal souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s Dluhopisy ani nejmenoval žádného zástupce pro soudní řízení v jakémkoliv zahraničním státě. V důsledku výše uvedeného může být pro investory 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, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Emitent upozorňuje, že podle jeho vědomostí soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákonu 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 pro účely tohoto odstavce také jen „cizí rozhodnutí“) uznat ani vykonat, jestliže:

- (a) 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
- (b) 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
- (c) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo

- (d) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo
- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové sdělení není pro soud závazné, soud však k němu přihlédne jako k jakémukoliv jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU 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.

INTERPRETACE

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu význam definovaný v textu Prospektu.

Znění Emisních podmínek v kapitole „*Znění emisních podmínek*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

ADRESY

EMITENT

FINEP Hloubětín a.s.

Havlíčková 1030/1
110 00 Praha 1
Česká republika

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

ARANŽÉR

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

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4
Česká republika