



RSBC INVEST s.r.o.

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 4,716 % p.a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 375.000.000 Kč
splatných v roce 2024
ISIN CZ0003521692**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 375.000.000 Kč (slovy: tři sta sedmdesát pět milionů korun českých), splatných v roce 2024 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností RSBC INVEST s.r.o., se sídlem Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 077 08 955, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 305984 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 16. května 2019 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise může být připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 16. květnu 2024. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn Dluhopisy (i) na základě svého rozhodnutí předčasně splatit a (ii) kdykoliv odkoupit na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takové srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Manažerem Emise je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171 (**Manažer**). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP**).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (**ČNB**).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/051147/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00008/CNB/572 ze dne 10. května 2019, které nabylo právní moci dne 11. května 2019. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003521692.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 9. května 2019. Dojde-li po schválení Prospektu, ale ještě před zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB. Po skončení nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.rsbcgroup.com> v sekci „Pro investory“ a dále také k nahlédnutí u Emitenta na adrese Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitulu „Důležitá upozornění“).

Manažer
Česká spořitelna, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**), článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení 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 (**Nařízení o prospektu**).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Tento Prospekt nepředstavuje nabídku či pozvání k upsání či koupi Dluhopisů.

Emitent ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu tohoto Prospektu.

Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení jakémukoli adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli jeho investice podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer nezávisle neověřoval informace obsažené v tomto Prospektu. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu nebo do něj zahrnutých odkazem ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozví.

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

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž

prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoli jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Tento Prospekt, jeho případné dodatky, historické finanční údaje, zprávy auditora, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.rsbcgroup.com> v sekci „Pro investory“ a dále také k nahlédnutí u Emitenta na adrese Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

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 týkající se 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. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů 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 jejich výsledcích.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z mezinárodních standardů pro účetní výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS) nebo Českých účetních standardů (CAS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. u Emitenta na adrese Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

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

OBSAH

I.	RIZIKOVÉ FAKTORY	8
II.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	18
III.	ODPOVĚDNÁ OSOBA	19
IV.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ	20
1.	OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE, POVĚŘENÉ OSOBE A ZPŮSOBU UPISOVÁNÍ.....	20
2.	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	20
3.	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	20
V.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	22
VI.	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	48
VII.	NÁKLADY PŘÍPRAVY EMISE	49
VIII.	INFORMACE O EMITENTOVI	50
1.	OPRÁVNĚNÍ AUDITÓŘI.....	50
2.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	50
2.1	Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018 a 7. prosinci 2018 (v tis. Kč).....	50
2.2	Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosincem 2018 (v tis. Kč)	51
2.3	Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2018 (v tis. Kč).....	51
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVI	51
4.	ÚDAJE O EMITENTOVI	51
4.1	Základní údaje o Emitentovi.....	51
4.2	Události specifické pro Emitenta	52
4.3	Investice	52
4.4	Historie a vývoj Emitenta	52
4.5	Základní kapitál Emitenta	52
4.6	Obchodní firma Emitenta	52
4.7	Společníci Emitenta	52
4.8	Údaje o počtu zaměstnanců	52
5.	ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA.....	53
5.1	Činnosti prováděné Emitentem.....	53
6.	POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU	53
7.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	53
7.1	Podíl v Emitentovi	53
7.2	Skupina RSBC	53
7.3	Závislost na Skupině RSBC a Poskytovateli zajištění.....	54
8.	INFORMACE O TRENDECH.....	56
8.1	Žádná podstatná negativní změna.....	56
8.2	Informace o známých trendech.....	56
9.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	56
10.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	56
10.1	Jednatel	56
10.2	Dozorčí a kontrolní orgány	57
10.3	Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti	57
11.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A O ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA	57
12.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	57
13.	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE EMITENTA.....	58
14.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	58
15.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	58
IX.	INFORMACE O POSKYTOVATELI ZAJIŠTĚNÍ.....	59
1.	OPRÁVNĚNÍ AUDITÓŘI.....	59
2.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	59
2.1	Rozvaha k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 (v tis. Kč).....	59
2.2	Výkaz zisku a ztráty k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 (v tis. Kč).....	60

3.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K POSKYTOVATELI ZAJIŠTĚNÍ.....	60
4.	ÚDAJE O POSKYTOVATELI ZAJIŠTĚNÍ	60
4.1	Základní údaje o Poskytovateli zajištění	60
4.2	Události specifické pro Poskytovatele zajištění.....	60
4.3	Historie a vývoj Poskytovatele zajištění	61
4.4	Základní kapitál Poskytovatele zajištění.....	61
4.5	Obchodní firma Poskytovatele zajištění	61
4.6	Společníci Poskytovatele zajištění.....	61
4.7	Údaje o počtu zaměstnanců	61
5.	ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ.....	61
5.1	Činnosti prováděné Poskytovatelem zajištění	61
5.2	Nájemní smlouvy.....	62
6.	NEMOVITOSTI VLASTNĚNÉ POSKYTOVATELEM ZAJIŠTĚNÍ.....	62
6.1	Pozemky	62
6.2	Budovy.....	63
7.	ÚDAJE O ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTECH	63
8.	OCENĚNÍ ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTÍ	63
9.	POSTAVENÍ POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ NA TRHU	64
10.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ	64
10.1	Podíl v Poskytovateli zajištění.....	64
10.2	Významné dceřiné společnosti Poskytovatele zajištění.....	64
10.3	Personální propojení	65
10.4	Propojené osoby.....	65
11.	INFORMACE O TRENDECH.....	65
12.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	65
13.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ.....	65
13.1	Jednatelé	65
13.2	Dozorčí rada.....	66
13.3	Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti	66
14.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A O ZISKU A O ZTRÁTÁCH POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ.....	66
15.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	67
16.	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ.....	67
17.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	67
17.1	Nájemní smlouvy	67
17.2	Smlouvy o správě a údržbě Budov	69
18.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY.....	70
X.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	71
XI.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE.....	74
XII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	76
1.	INTERNÍ SCHVÁLENÍ.....	76
2.	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ	76
3.	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU	76
4.	DATUM PROSPEKTU	76
5.	ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN	76
6.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK	76

I. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zanalyzovány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

A) Rizikové faktory týkající se Emitenta

Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané z Emise dluhopisů mimo jiné k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů záviset na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi. Pohledávky Emitenta vůči společnostem ze Skupiny mohou být podřízené pohledávkám jiných osob vůči společnostem ze Skupiny, především pohledávkám vzniklým v souvislosti s externími úvěry nebo zápůjčkami. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Poskytovatele zajištění a Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory týkající se Poskytovatele zajištění) níže.

Emitent je společnost založená především za účelem (i) vydání Dluhopisů, (ii) následného poskytování vnitroskupinového financování, (iii) akvizic dalších nemovitostí nebo nemovitostních společností a (iv) investic do rekonstrukcí či úprav stávajících či akvírovaných nemovitostí. Velkou část těchto podnikatelských aktivit bude vykonávat prostřednictvím stávajících či nových Dceřiných společností. Emitent je tedy z velké části závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pokud by Dceřiné společnosti nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mohlo by to mít negativní vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko likvidity

Emitent je vystaven riziku, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Poskytovatele zajištění a Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory týkající se Poskytovatele zajištění). Riziko likvidity může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko provozní závislosti na Skupině RSBC

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny RSBC. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko provozní závislosti na Skupině RSBC může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností a rizik trhu obchodních a kancelářských prostor a rezidenčního bydlení. Na Emitenta se proto nepřímou vztahují rizikové faktory popsány níže v sekci B) (Rizikové faktory týkající se Poskytovatele zajištění). Riziko sekundární závislosti může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Soudní a jiná řízení

K datu vydání Prospektu není Emitent účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by měla významný dopad na jeho finanční nebo provozní situaci. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

Riziko refinancování dluhopisů

I v případě řádného plnění všech dluhů ze strany Skupiny je možné, že tyto příjmy nebudou pro Emitenta dostačující k plnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent je závislý na Skupině, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit splatné dluhy vyplývající z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. Není přitom jisté, že Emitent toto opětovné financování dluhů vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich části v budoucnosti získá. Tato skutečnost může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Nelze také vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, mohl by být nucen prodat aktiva Skupiny za nevýhodných podmínek, což by se mohlo nepříznivě projevit na jeho hospodářské situaci.

B) Rizikové faktory týkající se Poskytovatele zajištění

Závislost Poskytovatele zajištění na pronájmu Budov

Poskytovatel zajištění podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na nájemcích platících nájem za pronájem Budov (či jejich částí), (jak je tento pojem definován níže). Pokud by došlo k ukončení nájemních smluv (jejich uplynutím či jinak) nebo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Poskytovatele zajištění, a tím i Emitenta. To platí zejména ve vztahu k Významným nájemcům (jak je tento pojem definován v článku 5.2 kapitoly „*Informace o Poskytovateli zajištění*“). K datu Prospektu podíl Významných nájemců na celkové pronajímatelné ploše Budov činí přibližně 36 %, přičemž podíl Albert ČR na celkové pronajímatelné ploše Budov činí přibližně 11,5 %.

Závislost Poskytovatel zajištění a na platbách nájemného

Vzhledem k tomu, že k datu Prospektu je přibližně 39 % příjmů Poskytovatele zajištění generováno od Významných nájemců, je Poskytovatel zajištění závislý na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany Významných nájemců. Budoucí výnosy Poskytovatele zajištění závisí do značné míry na době zbývajících do ukončení nájemních smluv a na solventnosti Významných nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků Významných nájemců (současných nebo budoucích) vůči Poskytovateli zajištění, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Rizika na straně nájemců

Rizika na straně nájemců Budov (mimo jiné zahrnující riziko ztráty klíčových osob nájemců, riziko dodržování platných právních norem a riziko konkurence v rámci hospodářské soutěže) se bezprostředně dotýkají Poskytovatele zajištění. Rizika ohrožující nájemce mohou nepřímou ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

Riziko ukončení nájemných smluv

Nájemní smlouvy na nebytové prostory v Budově uzavírané mezi Poskytovatelem zajištění a jednotlivými nájemci obsahují ustanovení pro případ porušení příslušné smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Poskytovatelem zajištění a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce nebo většího počtu nájemců by mohlo mít podstatný nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Poskytovatele zajištění. To by platilo zejména v případě výpovědi ze strany některého z Významných nájemců. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců představuje riziko, že Poskytovatel zajištění (jako pronajímatel) nebude v případě předčasného ukončení příslušné nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Poskytovatele zajištění, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci, a tím nepřímo i Emitenta.

Nájemní smlouvy uzavřené mezi Poskytovatelem zajištění a Významnými nájemci jsou uzavřeny na dobu určitou, avšak zpravidla obsahují mechanismus automatického prodloužení doby nájmu (zpravidla o pět let). V případě, že nájemce nevyužije toto opční právo, zaniká nájem uplynutím sjednané doby nájmu.

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým povinnostem z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Poskytovatel zajištění je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu Budov (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí, které by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Poskytovatele zajištění a jeho výsledky podnikání a tím i nepřímo možnost Emitenta splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Poskytovatel zajištění minimalizuje tato rizika zejména stanovováním limitů množství pohledávek splatných od jednotlivých dlužníků a odběratelů a pomocí vhodných smluvních opatření. Maximální úvěrové riziko představují údaje uvedené v aktivech v rozvaze, přičemž vybrané údaje jsou popsány níže:

- Dlouhodobé pohledávky Poskytovatele zajištění k 31. prosinci 2018 činily 5 006 tis. Kč, přičemž byly tvořeny půjčkou poskytnutou společností RSBC nemovitostní, a.s., IČO: 040 62 817, ze dne 21. prosince 2018, která je úročena fixní úrokovou mírou 3,75 %.
- Krátkodobé pohledávky Poskytovatele zajištění k 31. prosinci 2018 činily 4 608 tis. Kč v netto hodnotě, přičemž pohledávky z obchodních vztahů činily 2 174 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 činily 4 190 tis. Kč) a ostatní pohledávky činily 2 434 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 činily 4 425 tis. Kč), které zahrnují zejména dohadné účty aktivní z titulu služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem.
- Poskytovatel zajištění vytvořil opravnou položku k pohledávkám z obchodních vztahů k 31. prosinci 2018 ve výši 3 933 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 činila hodnota opravných položek 2 084 tis. Kč).
- Poskytovatel zajištění k 31. prosinci 2018 evidoval peněžní prostředky na účtech ve výši 11 904 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 ve výši 30 529 tis. Kč).

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Poskytovatele zajištění, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Poskytovatele zajištění v důsledku rozdílné splatnosti závazků Poskytovatele zajištění a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Poskytovatele zajištění. Poskytovatel zajištění je vystaven riziku likvidity v případě opožděných plateb nájemného (příjmů) a předčasné splatnosti dluhů (výdajů) Poskytovatele zajištění, které by mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Poskytovatele zajištění a jeho výsledky podnikání, a tím i nepřímo povinnost Emitenta splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Vybrané údaje týkající se závazků Poskytovatele zajištění jsou popsány níže:

- Závazky k úvěrovým institucím k 31. prosinci 2018 činily 121 660 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 činily 121 660 tis. Kč). Tyto závazky byly v roce 2017 evidovány jako dlouhodobé, avšak v roce 2018 byly evidovány s ohledem na jejich plánované splacení v průběhu roku 2019 z výtěžku Emise jako krátkodobé. Závazky k úvěrovým institucím jsou jinak podle uzavřené smlouvy splatné v plné výši v roce 2021.
- Krátkodobé závazky bez závazků vůči úvěrovým institucím, jak popsáno výše, činily k 31. prosinci 2018 6 394 tis. Kč, přičemž závazky z krátkodobých přijatých záloh (platby nájemců na úhradu služeb spojených s nájmem) činily 1 822 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 činily 3 199 tis. Kč) a závazky z obchodních vztahů činily 4 437 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 činily 1 857 tis. Kč).
- V rámci dlouhodobých závazků jsou k 31. prosinci 2018 vykázány zejména dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 3 475 tis. Kč, které souvisí s kaucemi za pronajaté prostory (k 31. prosinci 2017 ve výši 2 822 tis. Kč).

Riziko konkurence

Poskytovatel zajištění podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, chování konkurence a požadavky nájemců. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Poskytovatel zajištění nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Poskytovatele zajištění a v konečném důsledku i nepřímo negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát dluhům z Dluhopisů.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Poskytovatele zajištění a společníka Poskytovatele zajištění, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Poskytovatele zajištění. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Poskytovatele zajištění a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Poskytovatel zajištění nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Poskytovatele zajištění, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Soudní a jiná řízení

K datu vydání Prospektu Poskytovatel zajištění 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 Poskytovatele zajištění. Poskytovatel zajištění si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

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. Nerozhodne-li insolvenční soud jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení 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.

Podle 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 závodu v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Poskytovatele zajištění, bude Poskytovatel zajištění po dobu stanovenou Insolvenčním zákonem omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Poskytovatele zajištění a jeho výsledcích podnikání, čímž by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění finanční situace Emitenta, a tedy i na možnosti Emitenta splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

C) Rizikové faktory týkající se Budov

Riziko týkající se hodnoty Budov a Pozemků

Ocenění Pozemků (včetně Budov), ke kterým má být Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění zřízeno, nemusí odrážet tržní hodnotu zastavených Pozemků (včetně Budov) a nelze vyloučit, že k datu případné realizace Zajištění nebude hodnota zastavených Pozemků (včetně Budov) dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.

Riziko cen vstupů

Při provozu Budov dochází k extenzivnímu využití vody, elektrické a tepelné energie. Nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nájemců, a tím i k negativnímu dopadu na jejich schopnost platit Poskytovateli zajištění nájemné.

Riziko přerušení nebo ukončení provozu

Při dlouhodobém přerušení nebo ukončení provozu Budov z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech nájemců Budov, kteří následně nebudou schopni dostát svým závazkům z nájemních smluv. Takový výpadek v příjmech Poskytovatele zajištění by mohl v konečném důsledku negativně ovlivnit podnikání Poskytovatele zajištění, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Rizika spojená s pojištěním Budov a Pozemků

Poskytovatel zajištění má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv, zejména Budov a Pozemků. Pojištění majetku Poskytovatele zajištění je sjednáno pro případ některých živelních pohrom (např. v případě požáru) na krytí 100 % nákladů na znovuvybudování pojištěného majetku. V ostatních případech je maximální roční plnění limitováno určitou výší, např. částkou 350 000 Kč v případě vandalismu nebo částkou 100 000 000 Kč v případě povodní. Poskytovatel zajištění však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou Emitentem uspokojovány dluhy spojené s Dluhopisy.

D) Rizikové faktory týkající se českého trhu s nemovitostmi

Politické, ekonomické, právní a sociální faktory

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta či Skupiny mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi, Skupině či jednotlivým nájemcům mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta či Skupiny.

Rizika spojená s výkonností české ekonomiky

Vzhledem k zaměření Emitenta či Skupiny výlučně na český trh, je růst zisku Emitenta či Skupiny do značné míry spojen s výkonností české ekonomiky. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české vlády by mohla mít významný dopad na českou ekonomiku, a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta či Skupiny nebo na jejich schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou obchodní společnost, včetně Emitenta či Skupiny, určité daňové riziko.

Riziko související s vývojem tržního nájmu

Tržní nájem nebytových prostor odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s nebytovými prostory. Emitent je tedy vystaven riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence, a to pokud by nabídka nebytových prostor v podstatné míře převážila poptávku po nájmu nebytových prostor. Případné snižování tržního nájmu by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta či Skupiny.

Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem či Skupinou, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoli 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.

Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů

Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit ve vývoji hospodářského výsledku Emitenta či Skupiny. Na podnikání Emitenta či Skupiny se mohou odrazit obavy z recese, které obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, a tím na ochotě nájemců platit Poskytovateli zajištění nájmu v původní výši. Tato skutečnost by mohla mít nepřímý nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým povinnostem vůči Vlastníkům dluhopisů.

Ekonomické a právní faktory

Služby v oblasti pronájmu nebytových prostor a služby s tím spojené jsou velmi závislé na stavu a vývoji ekonomiky a to nejen domácí, ale i zahraniční. Výdaje nájemců za tyto služby mohou při nepříznivém vývoji ekonomiky klesat rychleji než v jiných sektorech ekonomiky. Rovněž mohou nastat zásadní změny v oblasti legislativy, které mohou mít negativní dopad na podnikání nájemců. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta, Skupiny či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.

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, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.

E) Rizikové faktory týkající se dluhopisů

Rizika spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

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

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnocení informací obsažených v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků);
- 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;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- plně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- 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 přiměřeným 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 (zajištěného či nezajištěného) 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, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen **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. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko likvidity

Emitent požádá 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 kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky

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

Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžítý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na hodnotě Pozemků (včetně Budov), schopnosti Poskytovatele zajištění pronajímat Budovy a na schopnosti nájemců Budov řádně a včas platit stanovené nájemné a další platby. V případě, že by došlo k neplnění povinností nájemců (současných nebo budoucích) vůči Poskytovateli zajištění, mohla by mít tato skutečnost nepřímý negativní vliv na schopnost Emitenta řádně a včas plnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko předčasného splacení

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

Riziko zdanění

Potenciální nabyvatelé nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni odvést 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 nabyvatelé 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. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi

dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Riziko inflace

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

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezidentem, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

Riziko vyplývající ze změny práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoli záruku ohledně důsledků jakéhokoli soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Rekodifikace soukromého práva

Od 1. 1. 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, zejména nabytí účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a řada dalších souvisejících právních předpisů, které se budou vztahovat na Emitenta a vztahy mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů. Nové právní předpisy, mimo jiné, představily řadu nových právních institutů, změnily do značné míry koncept absolutní a relativní neplatnosti právních jednání a kogentnosti a dispozitivnosti právních norem.

V současné době neexistuje ke značné části institutů a právních situací relevantní rozhodovací praxe soudů a právní výklady a komentáře k jednotlivým ustanovením nových právních předpisů se v řadě případů významně liší. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

F) Rizikové faktory týkající se zajištění zřízeného ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agenta pro zajištění

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

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

Riziko, že Poskytovatel zajištění není vlastníkem předmětu Zajištění

Obvykle platí, že pouze vlastník předmětu Zajištění může zřídit zajištění ve vztahu k takovému předmětu. V případě, že by se ukázalo, že Poskytovatel zajištění nebyl ke dni zřízení Zajištění vlastníkem relevantního předmětu Zajištění, popř. by Poskytovatel zajištění neměl ke zřízení Zajištění souhlas skutečného vlastníka, bylo by dané Zajištění zřízené ve vztahu k relevantnímu předmětu Zajištění neplatné či neúčinné.

Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou Zákona o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Tato právní nejistota může mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění.

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Hodnota předmětu Zajištění bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět Zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro Poskytovatele zajištění jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout. V důsledku této skutečnosti nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění.

Rizika spojená s Agentem pro zajištění

V rozsahu, v jakém práva ze Zajištění nebo práva s ním související (včetně práv uvedených v § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat tato práva samostatně. Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů ke změně Agentu pro zajištění. 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 práva ze Zajištění.

Riziko spojené s poplatkem za realizaci Zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním, jak je uvedeno v článku 4 Emisních podmínek. V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen, mimo jiné, o odměnu Agentu pro zajištění a případně též o odměnu osoby, prostřednictvím které Agent pro zajištění předmět Zajištění zpeněží. Agent pro zajištění má na základě Smlouvy s agentem pro zajištění nárok na jednorázovou odměnu ve výši 1,5 % z částky získané z realizace Zajištění.

Riziko spojené s odškodněním ve vztahu k jednání Agentu pro zajištění

V určitých situacích bude každý Vlastník dluhopisů povinen odškodnit (poměrně) Agentu pro zajištění za jakoukoli újmu, která mu vznikla při výkonu jeho činností jako agenta pro zajištění na základě Emisních podmínek, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění nebo Zákona o dluhopisech (pokud již Agent pro zajištění nebyl odškodněn jinak), ledaže Agent pro zajištění újmu zavinil vlastním jednáním. Toto odškodnění může mít negativní dopad na Vlastníky dluhopisů.

Riziko, že Zajištění nevznikne

Zajištění vznikne až po Datu emise. Pokud by k jeho vzniku nedošlo a Vlastníci dluhopisů by v důsledku toho požadovali předčasné splacení Dluhopisů, může existovat riziko, že Emitent nebude schopen v daném čase zajistit refinancování Dluhopisů. V takovém případě by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

II. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Konkrétní strany	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta dle IFRS k datu 31. prosince 2018	1 – 28	https://www.rsbcgroup.com/archiv/pro-investory/2018_invest_konsolidovana-ucetni-uzaverka.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Emitenta dle IFRS k datu 31. prosince 2018	29 – 31	https://www.rsbcgroup.com/archiv/pro-investory/2018_invest_konsolidovana-ucetni-uzaverka.pdf


Informace o Poskytovateli zajištění	Konkrétní strany	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Poskytovatele zajištění dle CAS za rok 2018	1 – 15	https://www.rsbcgroup.com/archiv/pro-investory/odcz-brno-ucetni-zaverka-2018.pdf
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Poskytovatele zajištění dle CAS za rok 2018	16 – 18	https://www.rsbcgroup.com/archiv/pro-investory/odcz-brno-ucetni-zaverka-2018.pdf
Účetní závěrka Poskytovatele zajištění dle CAS za rok 2017	1 – 14	https://www.rsbcgroup.com/archiv/pro-investory/odcz-brno-ucetni-zaverka-2017.pdf
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Poskytovatele zajištění dle CAS za rok 2017	15 – 17	https://www.rsbcgroup.com/archiv/pro-investory/odcz-brno-ucetni-zaverka-2017.pdf

III. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost RSBC INVEST s.r.o., se sídlem Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 077 08 955, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 305984. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

RSBC INVEST s.r.o.



Jméno: Ing. Jan Ditz

Funkce: jednatel

IV. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE, POVĚŘENÉ OSOBĚ A ZPŮSOBU UPISOVÁNÍ

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů ze dne 25. března 2019 ve znění pozdějších dodatků společnost Česká spořitelna a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČO: 452 44 782, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171, jako manažera (**Manažer**) činnostmi souvisejícími s přípravou Emise, jakož i nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzal vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Činnosti agenta pro vypořádání spočívající především v registraci Dluhopisů na účet osob, které v souladu s Emisními podmínkami platně a účinně upsaly Dluhopisy, bude pro Emitenta zajišťovat Česká spořitelna, a.s. (**Agent pro vypořádání**).

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 375.000.000 Kč (slovy: tři sta sedmdesát pět milionů korun českých). Předmětem nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Emitent vyhotovil a uveřejnil tento Prospekt výhradně pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent hodlá prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v České republice či mimo ni tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a vybraným individuálním investorům v souladu s platnými právními předpisy.

V příslušný den vypořádání podle smlouvy o koupi a upsání dluhopisů budou Dluhopisy upsány Manažerem oproti zaplacení Emisního kurzu na příslušný bankovní účet Emitenta, který Emitent Manažerovi pro tento účel předem sdělí. Ve stejný den budou Dluhopisy Manažerem prodány investorům.

2. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Činnosti kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude pro Emitenta vykonávat Česká spořitelna, a.s. (**Kotační agent**). Emitent prostřednictvím Kotečního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 16. května 2019. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50 000 Kč jako poplatek za přijetí a 10 000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

3. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 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 rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

V. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností RSBC INVEST s.r.o., se sídlem Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 077 08 955, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 305984 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 375.000.000 Kč (slovy: tři sta sedmdesát pět milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos, splatné v roce 2024 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**). Emise byla schválena rozhodnutím jediného jednatele Emitenta ze dne 27. února 2019 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 27. února 2019. Zřízení zástavního práva k Nemovitostem v souvislosti s Emisí bylo schváleno rozhodnutím jednatele Poskytovatele zajištění ze dne 25. března 2019 a rozhodnutím jediného společníka Poskytovatele zajištění ze dne 25. března 2019. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003521692. Název Dluhopisu je „RSBC INV. 4,716/24“.

Dluhy vyplývající z Dluhopisů budou zajištěny Zajištěním (jak je definováno v článku 4.1 Emisních podmínek), a to konkrétně zástavním právem k Nemovitostem (jak jsou tyto definovány níže). V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**), a 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, uveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (**Nařízení**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/051147/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00008/CNB/572 ze dne 10. května 2019, které nabylo právní moci dne 11. května 2019, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <https://www.rsbcgroup.com>, v sekci „Pro investory“.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (**BCPP**) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 16. května 2019.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171 (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 12.1.1 Emisních podmínek.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 4.4 Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 4 Emisních podmínek vykonávat Česká spořitelna, a.s. (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem, Poskytovatelem zajištění (jak je tento pojem definován níže v článku 4.1) a Agentem pro zajištění je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem, Poskytovatelem zajištění a Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 12.1.1 Emisních podmínek.

Činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat Česká spořitelna, a.s. (**Kotační agent**).

Činnosti agenta pro vypořádání spočívající především v registraci Dluhopisů na účet osob, které v souladu s Emisními podmínkami platně a účinně upsaly Dluhopisy, bude zajišťovat Česká spořitelna, a.s. (**Agent pro vypořádání**).

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 375.000.000 Kč (slovy: tři sta sedmdesát pět milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě (i) menší, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise nebo (ii) větší, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise, a to až do výše 408.000.000 Kč (slovy: čtyři sta osm milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

1.3 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem dluhopisů se rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákonu o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako Vlastník dluhopisů v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

1.4 Převod dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 16. května 2019 (**Datum emise**). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 16. května 2020 (včetně) (**Emisní lhůta**). Všechny Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Bez zbytečného odkladu po Datu emise a po uplynutí Emisní lhůty Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů stejným způsobem, jakým jsou uveřejněny Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů v rámci Emise.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v Prospektu (viz titulní strana Prospektu).

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v Prospektu (viz kapitolu “*Upisování a prodej*”).

3. STATUS DLUHOPISŮ

3.1 Pořadí uspokojení

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

3.2 Předkupní a přednostní práva

Akcionáři Emitenta ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádné přednostní právo úpisu.

4. ZAJIŠTĚNÍ

4.1 Obecně

Dluhy Emitenta budou v souladu s článkem 4.3 Emisních podmínek zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, a to zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitým věcem (**Nemovitosti**) ve vlastnictví společnosti ODcz brno, s.r.o., se sídlem Brno, Panská 393/6, PSČ 602 00, IČO: 255 82 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 35681 (**Poskytovatel zajištění**):

- (i) pozemek parc. č. 519/2, o výměře 32 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, na němž stojí stavba č. p. 393;
- (ii) pozemek parc. č. 520, o výměře 1.370 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 393; a
- (iii) pozemek parc. č. 523, o výměře 1.005 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 85;

(zástavní práva k Nemovitostem dále též jako **Zajištění**).

Nemovitosti jsou k Datu emise zatíženy zástavním právem a zákazem zcizení a zatížení ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za účelem zajištění splacení akvizičního úvěru ve výši jistiny 121.660.000 Kč, který byl použit, mimo jiné, na akvizici Nemovitostí a který bude splacen z výtěžku Emise (**Úvěr**). Splacením Úvěru z výtěžku Emise dojde k zániku zástavního práva na Nemovitostech ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako zástavního věřitele. Emitent se zavazuje zajistit, že Poskytovatel zajištění podá návrh na výmaz tohoto zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení

do 20 Pracovních dnů od Data emise. Emitent je dále povinen zajistit, aby Poskytovatel zajištění učinil veškeré potřebné kroky k provedení výmazu zástavního práva k Nemovitostem zřízeného ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. co nejdříve po Datu emise, nejpozději však do 60 Pracovních dnů od Data emise.

4.2 Agent pro zajištění

Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který je v postavení agenta pro zajištění podle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 4.3), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (jako další oprávněné osoby podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech), a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Poskytovatele zajištění. Vztah mezi Emitentem, Poskytovatelem zajištění a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v článku 4.7 Emisních podmínek, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto získané plnění považuje za majetek zákazníka podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Při výkonu práv z těchto Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajištění, Zajišťovací dokumentace a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva z Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajištění, Zajišťovací dokumentace nebo další práva plynoucí ze Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech), uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Vždy však platí, že Agent pro zajištění taková práva řádně neuplatňuje a každý Vlastník dluhopisů je oprávněn uplatňovat taková práva samostatně, v případech, kdy je Agent pro zajištění v prodlení s výkonem nebo uplatňováním příslušných práv nebo plněním svých povinností delším než 30 dní, přičemž Vlastníkům dluhopisů hrozí újma a tato situace zároveň zakládá důvod pro svolání Schůze podle čl. 13.1.2 (ii) (tj. důvod pro Změnu agenta pro zajištění (jak je definována níže)), resp. ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Podstatné dokumenty týkající se Zajištění včetně Zajišťovací dokumentace, na základě které bude zřízeno Zajištění, budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1 Emisních podmínek).

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění dle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů rovněž souhlasí, aby Agent pro zajištění vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění vykonával všechna práva věřitele a zástavního věřitele, která vyplývají z Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat další podrobnosti týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění.

4.3 Zřízení a udržování Zajištění a postup v případě prodloužení Emitenta v souvislosti se Zajištěním

Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění bude zřízeno na náklady Emitenta na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Nemovitostem uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Poskytovatelem zajištění jako zástavcem (**Zajišťovací dokumentace**).

Emitent je povinen zajistit, aby Poskytovatel zajištění uzavřel Zajišťovací dokumentaci nejpozději 2 Pracovní dny před Datem emise a učinil veškeré potřebné kroky k jejímu platnému uzavření a ke vzniku Zajištění tak, aby se Zajištění stalo zástavním právem prvního pořadí k Nemovitostem co nejdříve po Datu emise, nejpozději však do 90 Pracovních dnů od Data emise.

Emitent je povinen zajistit, že Poskytovatel zajištění bude Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou s agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtě uvedené výše či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění, je Emitent povinen o této skutečnosti do pěti Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně, ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Emisních podmínkách, svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.1.1 Emisních podmínek), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů (v souladu s článkem 13.3.4 Emisních podmínek) rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem zároveň nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v článku 13.4.1 Emisních podmínek, ledaže Schůze rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

4.4 Pozice Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze, není-li dále stanoveno jinak. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažená v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku se na činnost Agentu pro zajištění neuplatní.

V případě, že jsou dány důvody pro ukončení nebo dojde k ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi (jak je definována níže) v souladu s článkem 13.1.2 (ii) Emisních podmínek (tj. z důvodu Změny agenta pro zajištění, jak je definována níže), na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 13.1.1 Emisních podmínek. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 13.1.1 Emisních podmínek.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K takovému přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění oznámí Emitentovi a Vlastníkům dluhopisů souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoliv dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového

agenta pro zajištění. Postup při změně v osobě Agenta pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

4.5 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 10.1 Emisních podmínek) nebo Případu předčasného splacení (jak je tento pojem definován v článku 7.4 Emisních podmínek), Agent pro zajištění může rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 6.1 Emisních podmínek se stávají splatnými (**Akcelerace**), přičemž však o Akceleraci musí rozhodnout vždy v následujících případech:

- (a) doručili-li Vlastníci dluhopisů držící souhrnně alespoň 25 % jmenovité hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi podle článku 7.4.2 nebo 10.1 a jejich pohledávky za Emitentem vyplývající z Dluhopisů zůstávají neuhrazeny, nebo
- (b) rozhodne-li tak Schůze.

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestali-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), a tuto skutečnost oznámil Emitentovi a Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora. V souladu s článkem 4.6 Emisních podmínek může Schůze současně s rozhodnutím o Akceleraci spojit i Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován níže v čl. 4.6 Emisních podmínek).

4.6 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné samostatné oprávnění, právo nebo opravný prostředek ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění, pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agenta pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění. To však neplatí, v případech, kdy je Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat a vykonávat taková práva samostatně, protože je Agent pro zajištění v prodlení s výkonem nebo uplatňováním příslušných práv nebo plněním svých povinností delším než 30 dní, přičemž Vlastníkům dluhopisů hrozí újma a tato situace zároveň zakládá důvod pro svolání Schůze podle čl. 13.1.2 (ii) (tj. důvod pro Změnu agenta pro zajištění (jak je definována níže)), resp. ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Dojde-li k Akceleraci, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Před tím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 13.1.1 Emisních podmínek. Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění (**Rozhodnutí o výkonu**). Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agenta pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Schůze může spojit Rozhodnutí o výkonu s rozhodnutím o Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu po té, co mu bylo Rozhodnutí o výkonu doručeno. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese <https://www.csas.cz> v sekci „Dokumenty ke stažení“ – „Oznámení agenta pro zajištění“ – „Emise dluhopisů RSBC INV. 4,716/24, ISIN CZ0003521692“ a na žádost jim zašle kopie všech podstatných dokumentů, které se vztahují k takovému výkonu v souladu s pravidly vymezenými v Rozhodnutí o výkonu.

4.7 Použití výtěžku

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

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoliv nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění ve výši 1,5 % z výtěžku realizace Zajištění;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše vzniklého úroku z Dluhopisů splatného Vlastníkům dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů splatné Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, na úhradu poměrné výše jakékoli jiné částky vzniklé na základě jiného splatného, ale neuhrazeného dluhu zajištěného Zajištěním, dlužného Vlastníkům dluhopisů; a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku Poskytovateli zajištění.

Agent pro zajištění vypočítá podíl každého Vlastníka dluhopisů, který byl Vlastníkem dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, na které bylo přijato Rozhodnutí o výkonu, ledaže bylo Agentovi pro zajištění oznámeno, že Vlastníkem dluhopisů je jiná osoba, na výtěžku k rozdělení na základě výše uvedeného pořadí a informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese <https://www.csas.cz> v sekci Dokumenty ke stažení – „Oznámení agenta pro zajištění“ – „Emise dluhopisů RSBC INV. 4,716/24, ISIN CZ0003521692“. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu s podmínkami Insolvenčního zákona.

4.8 Jednání Agentu pro zajištění

- (a) Agent pro zajištění:
 - (i) je povinen, s výhradou odstavců 4.8(d) a 4.8(e) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, včetně rozhodnutí Schůze o Akceleraci a Rozhodnutí o výkonu (**Pokyn schůze**); a
 - (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze.
- (b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat o:
 - (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění již dříve uděleného Pokynu schůze, nebo,
 - (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat kterékoli právo nebo se zdržet výkonu kteréhokoli práva, oprávnění nebo uvážení a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo jeho upřesnění, ledaže by prodlení mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

- (c) Jakékoli pokyny udělené Agentovi pro zajištění rozhodnutím Schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

- (d) Odstavec 4.8(a) výše se neuplatní:
 - (i) stanoví-li tyto Emisní podmínky jinak; nebo
 - (ii) vyžadují-li tyto Emisní podmínky, aby Agent pro zajištění jednal určitým způsobem nebo učinil určité jednání.
- (e) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
 - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva;
 - (ii) výkon tohoto uvážení podléhá odstavci 4.8(d) výše; nebo
 - (iii) je dle názoru Agentu pro zajištění pokyn udělený rozhodnutím Schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.

- (f) Agent pro zajištění není povinen jednat nebo se zdržet jednání, ať již na základě Pokynu schůze, nebo podle svého uvážení, pokud mu zároveň není poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Schůze či Emitenta (dle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.
- (g) V případě, že Agentovi pro zajištění není poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Schůze či Emitenta, nemá tento povinnost jakkoliv jednat, s výjimkou situace, kdy by v případě nečinnosti Agentu pro zajištění hrozila Vlastníkům dluhopisů vážná újma, přičemž v tomto případě se Vlastníci dluhopisů úpisem či koupí Dluhopisů zavazují, že Agentu pro zajištění odškodní (v případě, že tak neučiní Emitent, a to v aktuálním poměru dluhů vůči danému Vlastníkovi dluhopisů k souhrnu dluhů vůči všem Vlastníkům dluhopisů, nebo, pokud jsou dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů splaceny, v poměru bezprostředně před jejich splacením) do tří Pracovních dnů od výzvy Agentu pro zajištění za jakoukoli újmu, která mu vznikne v souvislosti s tímto jeho jednáním.

5. POVINNOSTI EMITENTA

5.1 Povinnost nezřídít zajištění

Emitent je povinen do doby úplného splacení všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů nezřídít ani neumožnit zřízení žádného Dalšího zajištění jakékoli své Zadluženosti a Zadluženosti jakékoli své Dceřiné společnosti, které by zcela nebo zčásti omezilo jeho práva k současnému nebo budoucímu majetku, pokud nejpozději současně se zřízením takového Dalšího zajištění nezajistí, aby byly jeho dluhy z Dluhopisů (i) zajištěny alespoň rovnocenně a srovnatelně s takto zajišťovanou Zadlužeností nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 13.1.1 Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoli současné nebo budoucí Další zajištění, pokud v době jeho zřízení neexistuje a nehrozí Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení takového Dalšího zajištění a pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta v jeho Dceřiných společnostech (s výjimkou Poskytovatele zajištění) zřízené jako zajištění jakéhokoli dluhového financování poskytnutého jakoukoli třetí osobou mimo Skupinu RSBC Emitentovi nebo jeho Dceřiné společnosti,

- (b) váznoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti (s výjimkou Nemovitostí) (i) v rámci jejich běžné obchodní činnosti nebo (ii) v důsledku budoucího dluhového financování Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti, zejména ve formě úvěrů, zápůjček či jiných forem dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů), pokud takové Další zajištění bude zřízeno ve prospěch Úvěrové instituce a bude se jednat o zajištění obvykle uzavírané ve vztahu k příslušné formě dluhového financování,
- (c) váznoucí na majetku Poskytovatele zajištění k Datu emise,
- (d) váznoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem nebo jeho Dceřinou společností k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely),
- (e) vyplývající z dluhů podle smluvních ujednání Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti a existující k Datu emise, včetně refinancování dluhů vyplývajících z takových ujednání, zajišťovaných Emitentem nebo jeho Dceřinou společností, a to do výše původního zajištění, nebo
- (f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Emitent je povinen zajistit, aby výše uvedenou povinnost nezřídil zajištění k současnému i budoucímu majetku za stejných podmínek obdobně plnil i Poskytovatel zajištění.

5.2 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu k Emitentovi vždy splněn finanční ukazatel LTV (jak je definován níže).

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV je definován jako:

$$LTV = U / N$$

Kde:

- U znamená Čistou konsolidovanou zadluženost ke dni sestavení konsolidované roční účetní závěrky Emitenta (poprvé za účetní období končící 31. 12. 2019); a
- N znamená tržní hodnotu (i) Nemovitostí a (ii) jakýchkoliv dalších nemovitostí ve vlastnictví Emitenta či jeho Dceřiné společnosti (společně jako **Oceňované nemovitosti**), a to vždy ke dni sestavení konsolidované roční účetní závěrky Emitenta (poprvé za účetní období končící 31. 12. 2019) stanovenou nezávislým oceňovatelem vybraným Emitentem z následujících osob nebo jejich právních nástupců: (i) PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 610 63 029), (ii) KPMG Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 005 53 115), (iii) Deloitte Advisory s.r.o. (identifikační číslo: 275 82 167), (iv) E & Y Valuations s.r.o. (identifikační číslo: 161 90 581), (v) CBRE s.r.o. (identifikační číslo: 257 59 604), (vi) Cushman & Wakefield, s.r.o. (identifikační číslo: 496 12 620), (vii) Savills CZ s.r.o. (identifikační číslo: 055 61 281), (viii) JONES LANG LASALLE, s.r.o. (identifikační číslo: 247 89 704) and (ix) KNIGHT FRANK, spol. s r.o. (identifikační číslo: 411 91 536) (společně jako **Oceňovatelé**). Ocenění musí být formou i obsahem uspokojivé pro Agenta pro zajištění a musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí.

Pro dodržování ukazatele LTV platí, že musí být v okamžiku hodnocení ukazatele LTV **maximálně 0,6**.

Výpočet ukazatele LTV bude poprvé proveden Emitentem k 30. dubnu 2020 a následně každý rok k výročí tohoto data (na základě (i) tržní hodnoty Oceňovaných nemovitostí stanovené ke dni sestavení

konsolidované roční účetní závěrky Emitenta za uplynulé účetní období a (ii) konsolidované roční účetní závěrky Emitenta za uplynulé účetní období, které je Emitent povinen každoročně zajistit). Emitent je povinen poprvé k 30. dubnu 2020 a následně každý rok k výročí tohoto data uveřejnit na svých internetových stránkách na adrese <https://www.rsbcgroup.com> v sekci „Pro investory“ – „Periodické informace“ certifikát o plnění ukazatele LTV, který musí být podepsán všemi jednateli Emitenta a jehož vzor tvoří přílohu č. 1 Smlouvy s agentem pro zajištění (**Certifikát o plnění ukazatele LTV**). Výpočty ukazatele LTV, konsolidované roční účetní závěrky Emitenta, tržní hodnoty Oceňovaných nemovitostí a způsob jejich stanovení budou k dispozici k nahlédnutí u Emitenta na adrese Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10 v běžné pracovní době v Pracovní dny, přičemž kopie těchto dokumentů je Emitent povinen bez prodlení zaslat Agentovi pro zajištění na jeho e-mailovou adresu uvedenou ve Smlouvě s Agentem pro zajištění a dále též na žádost Vlastníkům dluhopisů. V případě postupu podle bezprostředně následujícího odstavce tohoto článku 5.2 se k hodnotě N přičte rovněž peněžní částka vložená na LTV účet (jak je tento termín definován níže).

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, oznámí Emitent ve lhůtě pěti Pracovních dnů tuto skutečnost Agentovi pro zajištění. Do 10 (deseti) Pracovních dnů po takovém oznámení je pak Emitent povinen zřídit zvláštní účet (**LTV účet**) a zajistit, že některá z osob ze Skupiny RSBC (vyjma Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti), nebo jiná osoba (opět vyjma Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti), která je osobou ovládající Emitenta nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako Emitent (**Vkládající osoba**), na LTV účet vloží takovou částku, aby po jejím přičtení k hodnotě N dosahoval ukazatel LTV hodnoty požadované v tomto článku 5.2 Emisních podmínek, přičemž výši této částky vypočte Emitent a oznámí ji Agentovi pro zajištění v rámci oznámení podle předchozí věty. Dispozice s prostředky na LTV účtu bude omezena na platby v souvislosti s Dluhopisy a Emitent bude oprávněn disponovat s částkou na LTV účtu pouze za předpokladu, že k takové dispozici udělí Agent pro zajištění předchozí písemný souhlas.

Vznikne-li Emitentovi nebo Skupině v důsledku vložení částky na LTV účet Vkládající osobou (podle bezprostředně předcházejícího odstavce) závazek k vrácení takové vložené částky, přičemž zároveň dojde ke zvýšení Zadluženosti Skupiny o takto vloženou částku (přičemž zároveň nemusí dojít ke změně hodnoty U), Emitent se zavazuje, a zajistí dodržování tohoto požadavku všemi ostatními členy Skupiny a příslušnou Vkládající osobou, že jakákoli Zadluženost, která takto vznikne Emitentovi nebo Skupině v souvislosti s vložení částky na LTV účet Vkládající osobou, bude podřízena veškerým dluhům z Dluhopisů a Zajištění nebo Zajišťovací dokumentace, a to až do úplného splacení všech takových dluhů.

5.3 Transakce s propojenými osobami

Emitent není oprávněn uzavřít jakoukoli transakci s jakoukoli osobou ze Skupiny RSBC jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

Emitent je povinen zajistit, aby obdobnou transakci neuzavřela ani jeho Dceřiná společnost.

5.4 Omezení prodeje majetku

Emitent se zavazuje, a zajistí dodržování tohoto omezení u svých Dceřiných společnostech, že neprodá, nepřevede, nepropachtuje ani jinak nezacizí ať už v rámci jedné či více transakcí jakýkoli majetek (**Nakládání s majetkem**) v hodnotě vyšší než 40.000.000 Kč (slovy čtyřicet milionů korun českých) nebo ekvivalentu této částky v jiné měně.

Každý člen Skupiny může uskutečnit Nakládání s majetkem nad limit uvedený v tomto článku 5.4 Emisních podmínek pouze pokud (i) je Nakládání s majetkem provedeno za reálnou tržní protihodnotu (*fair market value*) a proti plnění přijaté členem Skupiny za Nakládání s majetkem je z více než 75 % vyplaceno v penězích (vyplacením v penězích se rozumí rovněž použití takto získaných prostředků k refinancování stávajícího dluhového financování člena Skupiny) či Peněžních ekvivalentech, nejde-li o vkládání majetku do obchodního závodu Dceřiné společnosti, nebo není-li nepeněžítá protihodnota přijatá Emitentem nebo Dceřinou společností ohodnocena nezávislým znalcem, auditorem nebo finanční institucí jako objektivní ekvivalent Nakládání s majetkem, včetně případného zápočtu pohledávek (k okamžiku zápočtu), a to především ve vztahu k výši, době splatnosti a objektivní existenci příslušných pohledávek, (ii) je Oceňovatelem vyhotoveno ocenění majetku, kterého se Nakládání s majetkem týká, přičemž toto

ocenění nesmí být starší než šest měsíců, (iii) nehrozí či netrvá Případ porušení a (iv) získané prostředky použije na provozní potřeby nebo na akvizici dalších nemovitostí.

5.5 Omezení plateb

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech Emitentových dluhů z Dluhopisů nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti se svým kapitálem, úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) (**Výplata**), pokud by v důsledku takového jednání (i) dle údajů o Čisté konsolidované zadluženosti Emitenta k 31. prosinci uplynulého roku po zohlednění Výplaty na pro forma bázi a posledních údajů o tržní hodnotě Oceňovaných nemovitostí, které nesmí být starší než 6 měsíců, ukazatel LTV překročil hodnotu 0,6 nebo (ii) nastal Případ porušení nebo Případ porušení hrozil či trval.

5.6 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, a zajistí dodržování tohoto omezení u svých Dceřiných společností, že se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

- (a) neměla za následek, že Emitent, respektive Poskytovatel zajištění přestane být součástí Skupiny, a
- (b) neměla ani podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

5.7 Použití prostředků z Emise

Emitent se zavazuje, a zajistí dodržování tohoto omezení u svých Dceřiných společností, použít prostředky z Emise na (i) refinancování Úvěru (ii) rekonstrukci či úpravy Oceňovaných nemovitostí a (iii) akvizici dalších nemovitostí, resp. nemovitostních společností.

5.8 Omezení akvizic

Emitent se zavazuje, a zajistí dodržování tohoto omezení u svých Dceřiných společností, zdržet se nabytí společností, akcií, obchodních podílů či podniků či jejich částí nebo založení společnosti (**Akvizice**) s tím, že Emitent nebo jakákoli jeho Dceřiná společnost může provést Akvizici za předpokladu, že v důsledku Akvizice nedojde k žádnému z Případů porušení, ani nebude žádný Případ porušení hrozit a dále za podmínky, že v době realizace Akvizice nebude jakýkoli Případ porušení hrozit ani trvat.

5.9 Definice

Pro účely článku 5 mají níže uvedené pojmy následující význam:

Čistá konsolidovaná zadluženost znamená Konsolidovanou zadluženost – Peníze a Peněžní ekvivalenty Skupiny a je vypočtena z konsolidovaného výkazu o finanční pozici Emitenta.

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

Konsolidovaná zadluženost znamená k rozhodnému datu Zadluženost Skupiny.

IFRS znamená Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány.

Leasing znamená jakoukoli smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění.

Obchodní nástroje znamená jakékoli záruky za splnění kontraktu (tzv. kaucní záruky), záruky za akontaci nebo dokumentární akreditivy vystavené ve vztahu k dluhům člena Skupiny vzniklým v rámci běžné obchodní činnosti.

Peněžní ekvivalenty znamená:

- (a) přímé obligace (nebo certifikáty představující podíl na takových obligacích) vydané nebo bezpodmínečně zaručené vládou členského státu Evropské unie, Spojených států amerických nebo Švýcarska (a to vždy včetně každé agentury nebo podřízené vládní organizace), jejichž splacení je podporováno v plné víře a důvěře příslušného státu a které nejsou podle volby dané osoby předčasně splatitelné nebo koupitelné;
- (b) bankovní vklady přes noc (*overnight*), termínované vkladové účty, depozitní certifikáty, bankovní akceptace a vklady na peněžním trhu s domluvenou splatností (a podobné nástroje) do 12 měsíců ode dne jejich nabytí, které byly vydány bankou nebo svěřeneckou společností (*trust company*), která byla založena - nebo je oprávněna působit jako banka nebo svěřenecká společnost - v souladu s právním řádem příslušného členského státu Evropské unie, Spojených států amerických nebo jakéhokoliv státu Spojených států amerických nebo Švýcarska;
- (c) obligace se zpětným odkoupením na dobu maximálně 30 dní pro konkrétní druhy podkladových cenných papírů specifikovaných v bodech (a) a (b) výše, které byly domluveny s jakoukoliv finanční institucí za splnění předpokladů stanovených v bodě (b) výše;
- (d) obchodní cenný papír, kterému byl udělen jeden z dvou nejvyšších ratingů agentury Moody's nebo S&P, se splatností vždy do jednoho roku ode dne jeho nabytí; a
- (e) fondy peněžního trhu představující alespoň 95 % aktiv zahrnutých do příslušných druhů Peněžních ekvivalentů, které jsou specifikovány v bodech (a) až (d) této definice.

Zadluženost ve vztahu k jakékoli osobě k rozhodnému datu (bez dvojitého zápočtu nebo duplikace) vždy znamená celkovou nesplacenou částku jistiny, kapitálu nebo nominální hodnoty (včetně fixní nebo minimální prémie splatné při předčasném splacení nebo odkoupení) dluhů takové osoby, pokud jde o následující:

- (a) půjčené peněžní prostředky a debetní zůstatky na účtech v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (b) akceptaci v rámci akceptačního nebo diskontního úvěru (nebo jeho ekvivalentu v dematerializované podobě);
- (c) úvěr na odkoupení dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emisi dluhopisů (jiných než Obchodních nástrojů), dlužní úpisy, směnky, obligace, půjčené akcie nebo jakékoli jiné podobné cenné papíry;
- (d) Leasing;
- (e) prodané nebo diskontované pohledávky (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle účetních IFRS);
- (f) vzniklou povinnost odškodnění, týkající se ručení, záruky, stand-by nebo dokumentárního akreditivu nebo jiného bankovního nástroje (s vyloučením Obchodních nástrojů) vydaného bankou nebo finanční institucí ve vztahu k (i) podkladovému dluhu subjektu (který není relevantní osobou) spadající pod některý z ostatních bodů této definice; nebo (ii) dluhům relevantní osoby spojeným s plánem odměn při odchodu do důchodu;
- (g) jakoukoli částku získanou vydáním odkupitelných akcií (jinak než podle volby Emitenta) nebo akcií, které jsou jinak klasifikovány jako zápůjčky podle IFRS;

- (h) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo z kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 180 dní po termínu dodání;
- (i) jakoukoli částku získanou v rámci jiné transakce (včetně kontraktů na forwardový nákup nebo prodej, dohody o prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky/úvěru nebo která je jinak klasifikována jako zápůjčka/úvěr podle IFRS; a
- (j) (bez dvojitého zápočtu) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího ze záruky nebo z odškodnění za jakékoliv položky uvedené v bodech (a) až (i) výše.

Termín **Zadluženost** nezahrnuje:

- (a) penzijní dluh;
- (b) případné dluhy v rámci běžného podnikání (pro vyloučení pochybností nezahrnuje tato položka půjčené peněžní prostředky podle písm. (a) definice Zadluženosti výše);
- (c) v souvislosti s nákupem nebo prodejem jakéhokoli podniku relevantní osobou nebo její Dceřinou společností jakékoli úpravy (opravné položky) provedené po dokončení transakce (vypořádání), k jejichž provedení může být prodávající oprávněn v rozsahu, v jakém je příslušná platba stanovena v konečné účetní rozvaze nebo v jakém je platba závislá na výkonnosti takového podniku po dokončení transakce (vypořádání);
- (d) pro vyloučení pochybností jakékoli případné dluhy ve vztahu k nárokům pracovníků na náhradu škody, dluhy vzniklé kvůli předčasnému odchodu do důchodu nebo předčasnému ukončení smlouvy, dluhy důchodového fondu nebo příspěvky do důchodového fondu a/nebo jiné podobné nároky, dluhy nebo příspěvky, poplatky sociálního zabezpečení nebo daň ze mzdy; a
- (e) zápůjčky/úvěry poskytnuté Emitentem nebo jeho Dceřinou společností jakékoli Dceřiné společnosti v očekávání budoucí výplaty dividend ve prospěch Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti ve lhůtě 12 měsíců od poskytnutí příslušné zápůjčky/úvěru za předpokladu, že taková Dceřiná společnost má nebo bude mít disponibilní rezervy představující zisk k rozdělení, tj. k vyplacení budoucích dividend za příslušné období.

Termíny, které v tomto článku nejsou definovány jinak, mají význam k nim přiřazený v IFRS.

6. VÝNOS

6.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,716 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k 16. květnu každého roku (**Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 8 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 16. květnu 2020. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

Výnosovým obdobím se pro účely Emisních podmínek rozumí roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 8.3 Emisních podmínek.

6.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 7.1 Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 8.2, 10.2 a 13.4.1 Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 6.1 Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

6.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dnů rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku (BCK Standard 30E/360).

6.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší než 1 (jeden) běžný rok se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 6.3 Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 6.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 15 Emisních podmínek.

7. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

7.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 16. květnu 2024 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 7.4, 10 a 13.4.1 Emisních podmínek.

7.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

7.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

7.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

7.4.1 Příklad předčasného splacení

Pokud dojde ke Změně ovládnutí ve vztahu k Emitentovi (**Příklad předčasného splacení**), oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným

v článku 15 Emisních podmínek (dále také jen **Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení**). V Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uvede Emitent i rámcové důvody vedoucí k Případu předčasného splacení a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.

Změna ovládnání nastane, pokud RSBC nemovitostní, a.s. přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 51% podílu na základním kapitálu Emitenta nebo Poskytovatele zajištění nebo hlasovacích právech nebo jinak přestane ovládat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta nebo Poskytovatele zajištění, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.

Další případy předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů jsou upraveny v člancích 10 a 13.4.1 Emisních podmínek.

7.4.2 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoli Vlastník dluhopisů může nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní poté, co bylo Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uveřejněno (tj. oznámeno Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 Emisních podmínek), dle své úvahy písemným oznámením určeným 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 té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na Dluhopisech v souladu s článkem 6.1 Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 10.2 Emisních podmínek.

7.4.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 7.4.2 Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

7.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent není oprávněn rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů.

7.6 Splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou splněny ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 7, 10 a 13.4.1 Emisních podmínek.

8. PLATEBNÍ PODMÍNKY

8.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz

(tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení podle Emisních podmínek.

8.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu **Den výplaty úroků** nebo **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní **Den výplaty**).

8.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

Pracovním dnem se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

8.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněnými osobami jsou osoby, kterým Emitent:

- (i) bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, a na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu, nebo
- (ii) splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Rozhodným dnem pro výplatu výnosu je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Jsou-li Dluhopisy podle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci rozhodného dne pro určení osoby oprávněné uplatňovat práva z Dluhopisů podle Emisních podmínek je osobou oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu

ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

8.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby ne starší 3 (tři) měsíců (pokyn, výpis z obchodního rejstříku a potvrzení o daňovém domicilu, popř. ostatní přílohy (**Instrukce**)). Instrukce musí být v souladu s rozumnými požadavky Administrátora a obvyklou praxí z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Jedná se o řádnou Instrukci, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Jedná se o řádně doručenou Instrukci, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která požádá o daňovou úlevu v souladu s jakoukoli příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění, jejíž stranou je Česká republika, je povinna spolu s Instrukcí doručit Administrátorovi potvrzení o svém daňovém domicilu a jiné dokumenty vyžádané Administrátorem a příslušným finančním úřadem. Administrátor ani Emitent není povinen ověřit pravost ani úplnost těchto dokumentů v rámci Instrukce a nebude odpovědný za žádnou škodu v této souvislosti vzniklou.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 8.5 a pokud je nejpozději v příslušný Den výplaty takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 8.5 a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobenou opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 8.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

8.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 15 Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 13 Emisních podmínek.

9. ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez jakékoli srážky daní nebo poplatků, ledaže je srážka vyžadována právními předpisy České republiky účinnými ke dni platby, přičemž v případě, že je srážka vyžadována, přebírá Emitent odpovědnost za srážku daně. Výplaty výnosů z Dluhopisů mohou podléhat srážkové dani. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole „Zdanění a devizová regulace“ Prospektu. V případě, že bude vyžadována jakákoli srážka na úhradu daní či poplatků v době platby na základě Dluhopisů, Emitent nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné dodatečné platby.

10. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

10.1 Případy porušení povinnosti

Pokud nastane a trvá kterákoliv z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností jako **Případ porušení**) (pro účely tohoto článku 10.1 Emisních podmínek taková skutečnost „trvá“, dokud není napravena):

10.1.1 Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 10 (slovy deset) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže).

10.1.2 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou jinou povinnost (jinou než uvedenou v bodě 10.1.1 výše nebo 10.1.8 níže) v souvislosti s Dluhopisy nebo Zajišťovací dokumentací (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakéhokoliv závazku Emitenta v článku 5 Emisních podmínek) a takové porušení nebo neplnění zůstane nenapraveno déle než 45 (slovy čtyřicet pět) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

10.1.3 Křížové neplnění Emitenta

Jakýkoliv dluh Emitenta (vyjma dluhů vyplývajících z běžného obchodního styku Emitenta), který v souhrnu dosáhne alespoň 20.000.000 Kč (slovy dvacet milionů korun českých) nebo ekvivalentu této částky v jakékoliv jiné měně (i) nebude uhrazen Emitentem v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena nebo (ii) jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal Případ porušení, jakkoli označený) na základě volby věřitele.

10.1.4 Soudní a jiné rozhodnutí

Emitent nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 20.000.000 Kč (slovy dvacet milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

10.1.5 Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy.

10.1.6 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

- (a) Emitent navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (b) na majetek Emitenta je soudem nebo jiným příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (i) do 30 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (c) níže, nebo (ii) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;
- (c) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (d) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopen/schopna je plnit řádně a včas.

10.1.7 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo bylo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho/jejím zrušení s likvidací.

10.1.8 Nezřízení či ukončení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění

- (a) Nedojde ke vzniku Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění v souladu s článkem 4.3 Emisních podmínek a toto porušení není napraveno nejpozději 20 Pracovních dní poté, kdy k porušení došlo; nebo
- (b) Zajištění zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent či Poskytovatel zajištění namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění, a tato neplatnost či neúčinnost Zajištění nebude napravena ani po uplynutí lhůty k nápravě v délce 60 dnů běžící od okamžiku, kdy taková neplatnost či neúčinnost Zajištění nastala,

ledaže Schůze rozhodla o dalším postupu podle článku 4.3 Emisních podmínek.

10.1.9 Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti.

pak může jakýkoli Vlastník dluhopisů podle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jichž je vlastníkem (od doby Oznámení o předčasném splacení je povinen je dále nepřevádět), a dosud nevyplaceného narostlého úroku na Dluhopisech v souladu s článkem 6.1 Emisních podmínek, a to ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) splatit v souladu s článkem 10.2 Emisních podmínek.

10.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi k rukám Administrátora do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 10.3 Emisních podmínek.

10.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno (pro vyloučení pochybností s účinky pouze ve vztahu k Dluhopisům, které vlastní), pokud je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stanou splatnými podle článku 10.2 těchto Emisních podmínek. Odvolání nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

10.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pokud ustanovení článku 10 Emisních podmínek nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 10 se obdobně použijí ustanovení článku 8 Emisních podmínek.

10.5 Oprávnění Agentů pro zajištění

Jakékoli oprávnění Vlastníka dluhopisu podle článku 10 Emisních podmínek může v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech vykonat i Agent pro zajištění.

11. PROMLČENÍ

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

12. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, KOTAČNÍ AGENT A AGENT PRO VYPOŘÁDÁNÍ

12.1 Administrátor

12.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je ČS.

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

Česká spořitelna, a.s.
Budějovická 1518/13a,b
140 00 Praha 4

12.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 Emisních podmínek. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 kalendářních dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 13 Emisních podmínek.

12.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

12.2 Agent pro zajištění

Nedojde-li ke změně dle článku 4.4 Emisních podmínek, bude Agentem pro zajištění ČS.

12.3 Kotační agent

12.3.1 Kotační agent

Kotačním agentem je ČS.

12.3.2 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností kotačního agenta Emise jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

12.4 Agent pro vypořádání

12.4.1 Agent pro vypořádání

Agentem pro vypořádání je ČS.

12.4.2 Vztah Agenta pro vypořádání k Vlastníkům dluhopisů

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

13. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

13.1 Působnost a svolání Schůze

13.1.1 Právo svolat Schůzi

Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami nebo platnými právními předpisy a v souladu s nimi, pokud Emitent ani Agent pro zajištění Schůzi nesvolali, přestože měli povinnost tak učinit. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

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

- (i) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 13.1.2 (ii) a (iii) níže; a
- (ii) konání Schůze je předpokládáno v článku 4.6 výše.

Agent pro zajištění je dále oprávněn svolat na náklady Emitenta Schůzi v případech, kdy je svolání Schůze předpokládáno v těchto Emisních podmínkách.

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

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 13.1.3 Emisních podmínek: (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze).

13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si na ní stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě, kdy:

- (i) navrhovaná změna Emisních podmínek musí být dle Zákona o dluhopisech schválena Schůzí (**Změna emisních podmínek**),
- (ii) je Emitent povinen Schůzi svolat z důvodů uvedených ve Smlouvě s agentem pro zajištění nebo jiných důvodů podle § 21 odst. 1 písm. b) nebo c) Zákona o dluhopisech (**Změna agenta pro zajištění** a společně se Změnou emisních podmínek **Změny zásadní povahy**),
- (iii) je konání Schůze předpokládáno v článku 4.3 Emisních podmínek nebo byl-li o svolání Schůze požádán Agentem pro zajištění (v případech, kdy je konání Schůze předpokládáno v těchto Emisních podmínkách a Agent pro zajištění nemá povinnost Schůzi svolat), a
- (iv) je konání Schůze předpokládáno v článku 5.1 Emisních podmínek.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než těch stanovených výše.

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

13.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 15 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je taková osoba (osoby) povinna (povinny) ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi na e-mailovou adresu rsbcinvest@rsbcgroup.com, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce <https://www.rsbcgroup.com>, v sekci „Pro investory“ – „Periodické informace“. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 10.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 13.1.2 písm. (i) Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi (jak je tento termín definovaný níže). Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

13.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze se účastnit a hlasovat na ní je oprávněn pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci Rozhodného dne pro účast na Schůzi, nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší

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

Rozhodný den pro účast na Schůzi je sedmý den před datem příslušné Schůze.

13.2.2 Hlasovací právo

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na Schůzi odpovídá poměru jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 7.3 Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor může po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze.

13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze Administrátor, Agent pro zajištění, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 13.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem, Administrátorem nebo Agentem pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolána Agentem pro zajištění, konána z důvodu podle článku 13.1.2 Emisních podmínek, konána z důvodu podle § 21 odst. 1 písm. b) a c) Zákona o dluhopisech, nebo v jiném případě kdy je to vyžadováno zákonem, je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

13.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 7.3 Emisních podmínek, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na Schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

13.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená Agentem pro zajištění, svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

13.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich

zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

13.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 13.1.2(i) Emisních podmínek nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

13.3.5 Odročení Schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 13.1.2 Emisních podmínek, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 13.1.2 Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 13.3.1.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze (i) souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 13.1.2 Emisních podmínek, nebo (ii) v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s článkem 4.3 Emisních podmínek nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 13.5 Emisních podmínek písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 13.1.2(ii) Emisních podmínek, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 13.5 Emisních podmínek Žádostí určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti dluhopisů, tj. 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi.

13.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 8 Emisních podmínek.

13.5 Zázpis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zázpis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zázpis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zázpis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zázpis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 15 Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 13.1.2 Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořizen notářský zázpis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtu Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

14. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

15. OZNÁMENÍ

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <https://www.rsbcgroup.com>, v sekci „Pro investory“ – „Periodické informace“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu nebo těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

16. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující. V maximálním možném rozsahu povoleném dle českého práva budou všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se Emisních podmínek, s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

17. DEFINICE A VÝKLAD

V těchto Emisních podmínkách:

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308.

Česká národní banka znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění.

ČS znamená Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČO: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171.

Dceřiná společnost znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl vyšší než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové

osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami jiné osoby v souladu s IFRS.

Manažer znamená ČS.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Skupina znamená Emitenta a jakoukoliv jeho Dceřinou společnost.

Skupina RSBC znamená společnost RSBC Private Equity CZ a.s., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 016 57 151, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 19115, a jakoukoli její Dceřinou společnost.

Úvěrová instituce má význam uvedený v článku 4 odst. 1 bod 1 nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

VI. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Česká spořitelna, a.s., vykonává současně funkci Manažera, Agentu pro zajištění, Administrátora, Kotečního agenta a Agentu pro vypořádání. Kromě zájmů osob uvedených v předchozí větě, není Emitentovi znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

VII. NÁKLADY PŘÍPRAVY EMISE

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, tj. poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB a některé další náklady související s Emisí či jejím umístěním na trhu, nepřevýší 2,15 % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise a že celkové náklady spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou činit v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50 000 Kč jako poplatek za přijetí a 10 000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

VIII. INFORMACE O EMITENTOVI

1. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI

Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta k 31. prosinci 2018 byla auditována společností:

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční č.:	71
Sídlo:	Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Karel Charvát
Evidenční č.:	2032

2. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje Emitenta k 7. prosinci 2018 a 31. prosinci 2018. Údaje k 7. prosinci 2018 a 31. prosinci 2018 vychází z auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Finanční údaje Emitenta byly vypracovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (IFRS).

2.1 Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2018 a 7. prosinci 2018 (v tis. Kč)

*Za období končící 31. prosince 2018
V tis. Kč*

	31. prosince 2018	7. prosince 2018
Aktiva		
Dlouhodobá aktiva	415 726	-
Investice do nemovitostí	410 720	-
Dlouhodobé pohledávky	5 006	-
Krátkodobá aktiva	17 119	100
Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky	4 036	-
Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení	1 059	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 024	100
Aktiva celkem	432 845	100
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	100	100
Ostatní fondy	253 012	-
Vlastní kapitál celkem	253 112	100
Závazky		
Dlouhodobé závazky	50 520	-
Dlouhodobé přijaté zálohy	3 475	-
Odložený daňový závazek	47 045	-
Krátkodobé závazky	129 213	-
Krátkodobé bankovní úvěry	121 660	-
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	5 080	-
Krátkodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	2 473	-
Závazky celkem	179 733	-
Vlastní kapitál a závazky celkem	432 845	100

2.2 Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosincem 2018 (v tis. Kč)

Za období končící 31. prosince 2018

V tis. Kč

	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Stav ke dni vzniku mateřské společnosti	100	-	-	100
Dopad akvizic pod společnou kontrolou	-	253 012	-	253 012
Čistý zisk za účetní období	-	-	-	-
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	-	-
Stav k 31. prosinci 2018	100	253 012	-	253 112

2.3 Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2018 (v tis. Kč)

Za období končící 31. prosincem

V tis. Kč

2018

Provozní činnost	
Čistý peněžní tok generovaný z provozní činnosti	-
Investiční činnost	
Pořízení investic do dceřiných společností bez nabytí peněžních prostředků	11 924
Peněžní tok použitý v investiční činnosti	11 924
Úpravy o nepeněžní operace	-
Finanční činnost	
Peněžní tok použitý ve finanční činnosti	-
Čisté zvýšení (+) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11 924
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	100
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	12 024

3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole „Rizikové faktory“.

4. ÚDAJE O EMITENTOVÍ

4.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	RSBC INVEST s.r.o.
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka C 305984
IČO:	077 08 955
Datum vzniku:	Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku dne 7. prosince 2018
Sídlo:	Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10, Česká republika
Adresa pro nahlížení do emisní dokumentace	Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10, Česká republika

Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	právo České republiky
Telefonní číslo:	+420 283 851 251
E-mail:	rsbcinvest@rsbcgroup.com
Datová schránka:	ewpqv68
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent	Jedná se zejména o následující: zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o obchodních korporacích); a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Občanský zákoník).

4.2 Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

4.3 Investice

Emitent je společnost založená především za účelem (i) vydání Dluhopisů, (ii) následného poskytování vnitroskupinového financování, (iii) akvizic dalších nemovitostí nebo nemovitostních společností a (iv) investic do rekonstrukcí či úprav stávajících či akvírovaných nemovitostí. Emitent je jediným společníkem Poskytovatele zajištění, jehož hlavní činností je pronájem nemovitostí. Detailnější popis činností vykonávaných Poskytovatelem zajištění je uveden v článku 5 kapitoly „*Informace o Poskytovateli zajištění*“.

4.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 14. listopadu 2018 zakladatelskou listinou (NZ 315/2018) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou RSBC INVEST s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spis. značkou C 305984 dne 7. prosince 2018. Emitent je součástí Skupiny RSBC.

Další údaje k historii Emitenta a Skupiny RSBC jsou uvedeny v článku 7 této kapitoly.

4.5 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši.

4.6 Obchodní firma Emitenta

Obchodní firma Emitenta při jeho založení zněla „RSBC INVEST s.r.o.“ a za doby existence Emitenta nedošlo k její změně.

4.7 Společníci Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je společnost RSBC nemovitostní, a.s., se sídlem Na Veselí 1342/22, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 040 62 817.

Společnost RSBC Nemovitostní a.s. jakožto jediný zakladatel Emitenta byla v obchodním rejstříku zapsána jako jediný společník Emitenta ke dni jeho vzniku.

4.8 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá žádné zaměstnance.

5. ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA

5.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 2 zakladatelské listiny Emitenta. Předmětem podnikání Emitenta je správa vlastního majetku. Emitent byl založen především za účelem (i) vydání Dluhopisů, (ii) následného poskytování vnitroskupinového financování, (iii) akvizic dalších nemovitostí nebo nemovitostních společností a (iv) investic do rekonstrukcí či úprav stávajících či akvírovaných nemovitostí. Emitent je dále jediným společníkem Poskytovatele zajištění, jehož hlavní činností je pronájem nemovitostí. Detailnější popis činností vykonávaných Poskytovatelem zajištění je uveden v článku 5 kapitoly „*Informace o Poskytovateli zajištění*“.

6. POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU

K datu tohoto Prospektu Emitent nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost, a tudíž nesoutěží na žádných trzích.

7. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

7.1 Podíl v Emitentovi

Stoprocentní podíl v Emitentovi je vlastněn společností RSBC nemovitostní, a.s., se sídlem Praha 4 – Nusle, Na Veselí 1342/22, PSČ: 140 00, IČO: 040 62 817 (pro účely tohoto článku **Jediný společník**), vlastněnou ze 100 % společností RSBC Private Equity CZ a.s., se sídlem Praha 3 – Žižkov, Přemyslovská 2845/43, PSČ: 130 00, IČO: 016 57 151, která je nepřímou ovládána ultimátním vlastníkem Skupiny RSBC panem Robertem Schönfeldem, dat. nar. 27 července 1971, bytem Betlémské náměstí 351/6, Staré Město, 110 00 Praha 1, který je zároveň předsedou dozorčí rady Jediného společníka a předsedou představenstva společnosti RSBC Private Equity CZ a.s. Vztah ovládní Emitenta Jediným společníkem, který je nepřímou ovládnut ultimátním vlastníkem Skupiny RSBC panem Robertem Schönfeldem, je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví podílu v Emitentovi. Emitent si není vědom, že by linie ovládní byla založena na jiných formách ovládní, jakými mohou být například smluvní ujednání.

Charakter kontroly Emitenta ze strany Jediného společníka, který je nepřímou ovládnut ultimátním vlastníkem Skupiny RSBC panem Robertem Schönfeldem, vyplývá z práv a povinností Jediného společníka spojených s vlastnictvím 100% podílu v Emitentovi, kdy Jediný společník vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany Jediného společníka. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

7.2 Skupina RSBC

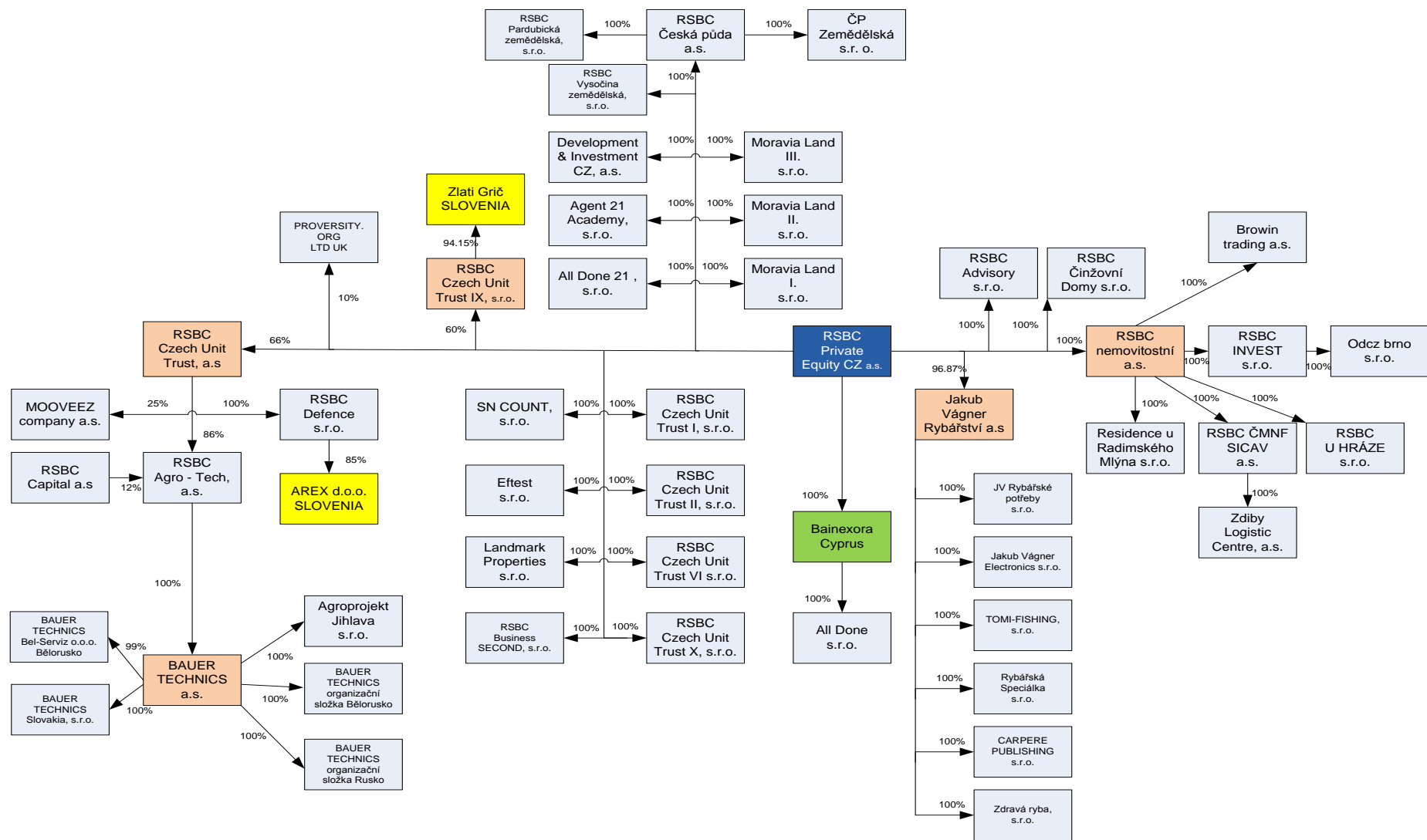
Emitent je součástí Skupiny RSBC. Emitent je 100% vlastníkem Poskytovatele zajištění, který je tak dceřinou společností Emitenta. Skupina RSBC působí v České republice, Slovinsku a Velké Británii. Skupina RSBC byla založena předsedou představenstva společnosti RSBC Private Equity CZ a.s., IČO: 016 57 151, panem Robertem Schönfeldem, který ji založil za účelem správy rozsáhlého portfolia majetku, který jeho rodina získala zpět v rámci polistopadových restitucí. Skupina RSBC se na počátku svého podnikání specializovala výhradně na investice do nemovitostí. Postupem času rozšířila záběr i na služby v oblasti poradenství a správy majetku. Od roku 2008 se skupina RSBC zaměřuje na poradenství ve sféře M&A a následně od roku 2013 i na private equity. Objem aktiv skupiny činí více než 100 mil. eur. Celková hodnota nemovitostí ve správě dosahuje téměř 80 mil. eur. Celková plocha ve správě představuje více než 50.000 m².

Skupina RSBC je, mimo jiné, odborným realitním poradcem pro Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond, IČO: 247 36 694, a dále pro fond společnost Patria investiční společnost, a.s., IČO: 051 54 197, poskytuje komplexní správu nemovitostí.

Struktura Skupiny RSBC k datu tohoto Prospektu je zobrazena na následující straně tohoto Prospektu.

7.3 Závislost na Skupině RSBC a Poskytovateli zajištění

Emitent je závislý na společnosti RSBC Private Equity CZ a.s., která vykonává kontrolu nad Emitentem, jelikož tato společnost vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu Jediného společníka. Emitent je společností založenou především za účelem (i) vydání Dluhopisů, (ii) následného poskytování vnitroskupinového financování, (iii) akvizic dalších nemovitostí nebo nemovitostních společností a (iv) investic do rekonstrukcí či úprav stávajících či akvírovaných nemovitostí. Emitent je dále jediným společníkem Poskytovatele zajištění, jehož hlavní činností je pronájem nemovitostí. Příjmy Emitenta budou tedy plynout zejména ze splácení vnitroskupinových půjček ostatními společnostmi ze Skupiny RSBC a z činností Poskytovatele zajištění a případných nových Dceřiných společností, a je proto zcela závislý na platební schopnosti těchto společností ze Skupiny RSBC a na hospodářských výsledcích Poskytovatele zajištění a případných nových Dceřiných společnostech.



8. INFORMACE O TRENDECH

8.1 Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta, ani ve vyhlídkách Skupiny.

8.2 Informace o známých trendech

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny RSBC, kterým poskytne financování. Emitent tedy bude ovlivněn zejména vývojem finančního trhu a úrokových sazeb v České republice.

9. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent se rozhodl do Prospektu prognózu ani odhad zisku nezahrnovat.

10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

10.1 Jednatel

Jednatel je statutárním orgánem Emitenta, který jedná za Emitenta samostatně. Jednateli náleží obchodní vedení Emitenta. Jednatele volí valná hromada, resp. jediný společník Emitenta.

Jednatel je především zodpovědný za: (i) vypracování účetní závěrky, (ii) jednání ve všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě a (iii) rozhodování o nakládání s majetkem společnosti.

Pracovní adresa jednatelů je: Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10.

Jediným jednatelem Emitenta k datu vyhotovení tohoto Prospektu je:

Ing. Jan Ditz, MBA

Funkce ke dni vzniku:

Jednatelem od 7. prosince 2018.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Jan Ditz má více jak 20leté zkušenosti ve financích na manažerských pozicích se zaměřením na nemovitostní sektor. Od roku 2000 zastával pozici finančního ředitele v developerské skupině LORDSHIP, a od června 2017 je finančním ředitelem Skupiny RSBC.

Zodpovídal za a řídil finanční aktivity společností ve Velké Británii, Irsku, Slovensku, Rusku, Ukrajině a Keni. Zajišťuje komplexní financování Skupiny RSBC, projektové rozpočty, reporting a zodpovídá za daně a vedení účetnictví společností v České republice i zahraničí.

Současně se podílí na akvizicích a prodejkách projektů, v posledních letech např. akvizice a prodej sedmi nemovitostí od Československé obchodní banky a.s. (mj. bývalé centrály banky Na Příkopě 14, Praha 1, Panská 9, Praha 1, Perlová 5, Praha 1), transformace a prodej sedmi nemovitostních společností společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. a společnosti Patria investiční společnost, a.s..

Jan Ditz dále působí v orgánech těchto společností:

RSBC Private Equity CZ a.s., (člen představenstva),

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., (člen správní rady),
RSBC Czech Unit Trust, a.s., (člen dozorčí rady),
RSBC Hybešova s.r.o., (jednatel),
Weka Real, spol. s r.o., (jednatel), a
RSBC Skrétova 36 s.r.o., (jednatel).

10.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Zakladatelská listina Emitenta nepředpokládá zřízení dozorčí rady.

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

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

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A O ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA

Emitent připravil konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS prezentující finanční údaje k 7. prosinci 2018 a 31. prosinci 2018 (**Emitentovy finanční údaje**).

Úplné Emitentovy finanční údaje jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem, který je uveden v kapitole „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitentovy finanční údaje byly ověřeny společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO: 496 19 187, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185 a v seznamu auditorů společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 071 (**Auditor Emitenta**).

Na základě ověření Emitentových finančních údajů Auditor Emitenta vypracoval Zprávu nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zpráva nezávislého auditora je v tomto Prospektu zahrnuta odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora Emitenta, možnou předchozí účast Auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditora Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora Emitenta o audit Emitentových finančních údajů, a vypracovaná zpráva Auditora Emitenta byla do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazena se souhlasem Auditora Emitenta.

12. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a od svého vzniku nebyl účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Poskytovatele zajištění nebo Skupiny.

13. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE EMITENTA

Ode dne, ke kterému byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent nemá k datu tohoto Prospektu uzavřené žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů, které by byly podstatné pro Emitenta a jeho schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Emitent uzavře s Poskytovatelem zajištění a případně s jinými společnostmi ze Skupiny RSBC smlouvy, na základě nichž poskytne těmto společnostem vnitroskupinové financování, kterými těmto společnostem poskytne prostředky získané Emisí. **ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta či Poskytovatele zajištění), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Říčanská 1752/1, Vinohrady, Praha 10, PSČ 101 00:

- (i) zakladatelská listina Emitenta; a
- (ii) konsolidovaná účetní závěrka Emitenta a zpráva auditora k 31. prosinci 2018.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Emitenta k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.rsbcgroup.com> v sekci „Pro investory“ – „Finanční informace – Emitent“.

IX. INFORMACE O POSKYTOVATELI ZAJIŠTĚNÍ

1. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI

Účetní závěrka Poskytovatele zajištění za období roku 2017 a roku 2018 byla auditována společností:

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční č.:	71
Sídlo:	Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Karel Charvát
Evidenční č.:	2032

2. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje Poskytovatele zajištění k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2018. Údaje k 31. prosinci 2017 a 31. prosinci 2018 vychází z auditovaných účetních závěrek Poskytovatele zajištění. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Finanční údaje Poskytovatele zajištění byly vypracovány v souladu s Českými účetními standardy (CAS).

2.1 Rozvaha k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)

<i>Za rok končící 31. prosincem</i>	2018	2017
<i>V tis. Kč</i>		
Aktiva		
Stálá aktiva	131 144	139 279
Dlouhodobý hmotný majetek	131 144	139 279
Oběžná aktiva	21 538	59 243
Pohledávky celkem	9 614	28 672
Dlouhodobé pohledávky	5 006	
Krátkodobé pohledávky	4 608	28 672
Peněžní prostředky	11 924	30 571
Časové rozlišení aktiv	487	619
Aktiva celkem	153 169	199 141
Pasiva		
Vlastní kapitál	20 481	50 902
Základní kapitál	100	100
Ážio a kapitálové fondy	183 900	203 900
Výsledek hospodaření z minulých let	-153 098	-148 014
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-10 421	-5 084
Cizí zdroje	131 585	146 726
Závazky	131 585	146 726
Dlouhodobé závazky	3 531	124 516
Krátkodobé závazky	128 054	22 210
Časové rozlišení pasiv	1 103	1 513
Pasiva celkem	153 169	199 141

2.2 Výkaz zisku a ztráty k 31. prosinci 2018 a 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)

Za rok končící 31. prosincem V tis. Kč	2018	2017
Tržby z prodeje výrobků a služeb	22 828	20 987
Výkonová spotřeba	13 220	6 229
Úpravy hodnot v provozní oblasti	15 215	13 249
Ostatní provozní výnosy	146	32
Ostatní provozní náklady	765	4 056
Provozní výsledek hospodaření	-6 226	-2 515
Výnosové úroky a podobné výnosy	274	371
Nákladové úroky a podobné náklady	4 324	4 414
Ostatní finanční výnosy	74	1 090
Ostatní finanční náklady	219	-384
Finanční výsledek hospodaření	-4 195	-2 569
Výsledek hospodaření před zdaněním	-10 421	-5 084
Výsledek hospodaření po zdanění	-10 421	-5 084
Výsledek hospodaření za účetní období	-10 421	-5 084
Čistý obrat za účetní období	23 322	22 480

3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K POSKYTOVATELI ZAJIŠTĚNÍ

Rizikové faktory vztahující se k Poskytovateli zajištění jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole „Rizikové faktory“.

4. ÚDAJE O POSKYTOVATELI ZAJIŠTĚNÍ

4.1 Základní údaje o Poskytovateli zajištění

Obchodní firma:	ODcz brno, s.r.o.
Místo registrace:	Česká republika, Krajský soud v Brně, spisová značka C 35681
IČO:	255 82 500
Datum vzniku:	Poskytovatel zajištění byl zapsán do obchodního rejstříku dne 25. listopadu 1999
Sídlo:	Panská 393/6, Brno-město, 602 00 Brno, Česká republika
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	právo České republiky
Telefonní číslo:	+420 226 232 415
E-mail:	odcz@rsbcgroup.com
Datová schránka:	vmtq2up
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Poskytovatel zajištění	Jedná se zejména o následující: Zákon o obchodních korporacích; a Občanský zákoník.

4.2 Události specifické pro Poskytovatele zajištění

Poskytovatel zajištění si není vědom žádné události specifické pro Poskytovatele zajištění, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Poskytovatele zajištění.

4.3 Historie a vývoj Poskytovatele zajištění

Společnost byla založena na dobu neurčitou pod obchodní firmou ODcz brno, s.r.o., a to jejími tehdejšími zakladateli, společností CON WERT Immobilien AG, tehdy se sídlem Siebensterngasse 31, Vídeň, Rakouská republika, (dále jen **CON WERT**) a Ing. Gerhardem Hudeckem, narozeným dne 1. ledna 1964, tehdy bytem Anenská 2, 602 00 Brno, Česká republika, společenskou smlouvou ze dne 23. listopadu 1999. Poskytovatel zajištění byl zapsán do obchodního rejstříku a vznikl dne 25. listopadu 1999.

4.4 Základní kapitál Poskytovatele zajištění

Základní kapitál Poskytovatele zajištění při jeho vzniku činil 100 000 Kč, přičemž vklad Ing. Gerharda Hudecka činil 40 000 Kč a vklad společnosti CON WERT činil 60 000 Kč. Základní kapitál Poskytovatele zajištění byl plně splacen před jeho zápisem do obchodního rejstříku a od vzniku Poskytovatele zajištění nebyl zvýšen či snížen.

4.5 Obchodní firma Poskytovatele zajištění

Obchodní firma Poskytovatele zajištění při jeho založení zněla „ODcz brno, s.r.o.“ a za doby existence Poskytovatele zajištění nedošlo k její změně.

4.6 Společníci Poskytovatele zajištění

Jediným společníkem Poskytovatele zajištění je Emitent.

Emitent byl zapsán v obchodním rejstříku jako jediný společník Poskytovatele zajištění dne 18. března 2019 na základě smlouvy o převodu 100% podílu v Poskytovateli zajištění ze dne 31. prosince 2018 mezi Emitentem a společností RSBC nemovitostní, a.s., se sídlem Na Veselí 1342/22, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 040 62 817.

4.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Poskytovatel zajištění nemá žádné zaměstnance. Poskytovatel zajištění nemá uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, a nevyvíjí tedy žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

5. ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ

5.1 Činnosti prováděné Poskytovatelem zajištění

Předmětem podnikání Poskytovatele zajištění je podle zakladatelské listiny a obchodního rejstříku správa vlastního majetku, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem, jakož i výroba, obchod a služby, neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona.

Poskytovatel zajištění je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Budov (jak je definováno níže), jejichž části pronajímá soukromým subjektům. Části Budov si pronajímají mimo jiné Významní nájemci.

Celková pronajímatelná plocha činí ke dni vyhotovení tohoto prospektu 8.158,68 m². Pro účely Znaleckého posudku a Stanoviska byla použita celková pronajímatelná plocha 8.095,55 m², která v sobě nezahrnovala plochy společných prostor mimo pronajímatelnou plochu. Poskytovatel zajištění pronajímá prostory v Budově za účelem jejich využití zejména coby rezidenčních bytů, kanceláří a prodejních prostor.

Správu Budov zajišťuje společnost General Property Management s.r.o, IČO: 282 56 328. Provozní a technickou údržbu Budov a jejich technických a jiných zařízení a součástí provádí společnost SCF SERVIS, s.r.o., IČO: 276 80 339. O tomto podrobněji v části tohoto Prospektu nazvané „*Významné smlouvy*“.

5.2 Nájemní smlouvy

Vyjma smluv s Významnými nájemci (jak jsou definováni níže) jsou všechny nájemní vztahy založeny standardizovanými smlouvami Poskytovatele zajištění, přičemž jednotlivé smlouvy vykazují minimální odlišnosti. Všechny nájemní smlouvy se řídí českým právem a jsou regulovány zejména Občanským zákoníkem.

Prostory v Budovách si pronajímají především společnosti: (i) Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, (ii) STUDENT AGENCY k. s., IČO: 253 17 075, (iii) RIJA Fashion spol. s r.o., IČO: 253 03 694, (iv) Dermacol, a.s., IČO: 247 66 208 a (v) GASTRO-FLIGHT s.r.o., IČO: 028 11 197 (dále společně jen jako **Významní nájemci**). Nájemné z nájmu Významných nájemců tvoří 39 % příjmů Poskytovatele zajištění. Konkrétní nájemní smlouvy vztahující se k Významným nájemcům jsou popsány v části tohoto Prospektu nazvané „*Významné smlouvy*“.

6. NEMOVITOSTI VLASTNĚNÉ POSKYTOVATELEM ZAJIŠTĚNÍ

Poskytovatel zajištění je zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník následujících nemovitých věcí:

6.1 Pozemky

Poskytovatel zajištění je k dnešnímu dni v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník pozemků s parcelními čísly 519/2, 520 a 523 zapsaných na listu vlastnictví č. 161, nacházejících se v katastrálním území Město Brno, obec Brno (**Pozemky**).

Parcela č. 519/2

Parcelu č. 519/2 Poskytovatel zajištění nabyl ke dni 3. prosince 1999 na základě kupní smlouvy ze dne 2. prosince 1999 od společnosti Panská CS, a.s., IČO: 255 64 552 (**Panská CS**). Na parcele č. 519/2 stojí stavba č. p. 393 (**Budova 1**).

Společnost Panská CS tuto parcelu nabyla do výlučného vlastnictví na základě kupních smluv datovaných 15. června 1999, 16. června 1999 a 17. června 1999.

Parcela č. 520

Parcelu č. 520 Poskytovatel zajištění nabyl ke dni 30. června 2000 na základě kupní smlouvy ze dne 29. června 2000 od společnosti Patria, s.r.o., IČO: 499 70 950 (**Patria**). Na parcele č. 520 stojí Budova 1, která je její součástí.

Společnost Patria tuto parcelu nabyla do výlučného vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 15. září 1999.

Parcela č. 523

Parcelu č. 523 Poskytovatel zajištění nabyl ke dni 12. září 2002 na základě kupní smlouvy ze dne 29. srpna 2002 od společnosti Tilmar Hansen s.r.o., IČO: 607 39 592 (**Tilmar Hansen**). Na parcele č. 523 stojí stavba č. p. 85, která je její součástí (**Budova 2**, a společně s Budovou 1, **Budovy**).

Společnost Tilmar Hansen tuto parcelu nabyla do výlučného vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 20. června 1997.

Parcela č. 520 je zatížena věcným břemenem ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, která je provozovatelem inženýrských sítí, za účelem jejichž provozování (případně též oprav, údržby či jiných souvisejících činností) je věcné břemeno zřízeno.

Výše vymezené věcné břemeno svou přiměřeností odpovídá věcnému břemenu inženýrských sítí ve srovnatelných městských oblastech. Vzhledem k této skutečnosti nepředstavuje toto výše uvedené věcné

břemeno výrazné zatěžování Pozemků, ani z nich neplynou žádná výrazná omezení pro Poskytovatele zajištění a jeho činnost.

Pozemky jsou dále zatíženy zástavním právem ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen **UniCredit**) až do celkové výše 2.500.000.000 Kč (**Zástavní právo**), které vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené mezi Poskytovatelem zajištění a společností UniCredit dne 2. června 2016 s účinky zápisu ke dni 6. června 2016 (dále jen **Smlouva o zřízení zástavního práva se společností UniCredit**).

Pozemky jsou dále zatíženy zákazem zřízení a zatížení bez souhlasu společnosti UniCredit na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva se společností UniCredit. Poskytovatel zajištění je dále vázán závazkem nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí k Pozemkům nový dluh, jakož i závazkem neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Výtěžek z Emise má být skrze vnitroskupinovou půjčku od Emitenta Poskytovateli zajištění použit, mimo jiné, ke splacení akvizičního úvěru poskytnutého Poskytovateli zajištění společností UniCredit ve výši jistiny 121.660.000 Kč, který byl použit, mimo jiné, na akvizici Nemovitostí (**Úvěr**), v důsledku čehož zanikne Zástavní právo. Vzhledem k této skutečnosti nepředstavuje Zástavní právo výrazné zatížení Pozemků.

6.2 Budovy

Na pozemku parc. č. 520 ve vlastnictví Poskytovatele zajištění stojí Budova 1, která je jeho součástí. Poskytovatel zajištění Budovu 1 nabyt na základě kupní smlouvy ze dne 29. června 2000, uzavřené mezi Poskytovatelem zajištění a společností Patria. Celá dohodnutá kupní cena byla v souladu s podmínkami této kupní smlouvy splacena a Poskytovatel zajištění tak nemá vůči společnosti Patria žádný dluh.

Na pozemku parc. č. 523 ve vlastnictví Poskytovatele zajištění stojí Budova 2, která je jeho součástí. Poskytovatel zajištění Budovu 2 nabyt na základě kupní smlouvy ze dne 29. srpna 2002, uzavřené mezi Poskytovatelem zajištění a společností Tilmar Hansen. Celá dohodnutá kupní cena byla v souladu s podmínkami této kupní smlouvy splacena a Poskytovatel zajištění tak nemá vůči společnosti Tilmar Hansen žádný dluh.

V souvislosti s přijetím Občanského zákoníku a dalších, doprovodných zákonů se (i) Budova 1 stala z právního hlediska součástí pozemku parc. č. 520, na němž stojí a (ii) Budova 2 stala z právního hlediska součástí pozemku parc. č. 523, na němž stojí.

Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu a ke konci roku 2018 činila neobsazenost Budov dle pronajímatelné plochy pouze 15 % (s výjimkou bytů, které budou z výtěžku Emise zrekonstruovány). Pro roky 2019 a 2020 jsou plánovány investice do Budov za účelem rekonstrukce apartmánů s budoucí pronajímatelnou plochou 736 m² a společných prostor v celkové výši cca 25.000.000 Kč. V roce 2019 bude Poskytovatel zajištění pokračovat ve spolupráci se společností General Property Management s.r.o., IČO: 282 56 328, která zabezpečuje správu Budov s cílem zajistit plnou spokojenost nájemců a optimalizovat provozní náklady, a dále také se společností SCF SERVIS, s.r.o., IČO: 276 80 339, která zabezpečuje provozní a technickou údržbu Budov. V roce 2019 tak Poskytovatel zajištění předpokládá provozní ziskové hospodaření na úrovni roku 2018.

7. ÚDAJE O ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTECH

Dluhy z vydávaných Dluhopisů budou zajištěny zástavním právem k Pozemkům (včetně Budov).

8. OCENĚNÍ ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTÍ

Pozemky (včetně Budov) byly oceněny společností Cushman & Wakefield, s.r.o., IČO: 496 12 620 (**Znalec**) znaleckým posudkem vyhotoveným ke dni 23. července 2018 (**Znalecký posudek**). Znalecký posudek byl doplněn stanoviskem Znalce ze dne 28. března 2019 (**Stanovisko**), kterým byla stanovena tržní

hodnota Pozemků (včetně Budov) ve výši 410.720.000 Kč (slovy: čtyři sta deset milionů sedm set dvacet tisíc korun českých), přičemž tato hodnota byla stanovena ke dni 31. prosince 2018.

Znalecký posudek a Stanovisko byly znalcem zpracovány v souladu s globálními standardy oceňování RICS, tzv. red book standardy.

Ocenění Pozemků (včetně Budov) bylo provedeno výnosovou metodou. Výnosová metoda byla stanovena ze součtu hodnot získaných z kapitalizovaných platných a potenciálních čistých výnosů z Pozemků (včetně Budov). Kapitalizované budoucí výnosy zohledňují neobsazenost při přepronájmu prostor a příspěvky nájemcům na uzavření nájemních smluv. Použité kapitalizační míry byly různé podle charakteru využití prostor, tj. jiné pro rezidenční, retailové a kancelářské prostory.

9. POSTAVENÍ POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ NA TRHU

Poskytovatel zajištění podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů.

Poskytovatel zajištění je lokální pronajímatel bytových a především nebytových prostor v retailové oblasti koncentrované okolo Náměstí Svobody v centru města Brna. Poskytovatel zajištění je vlastníkem a pronajímatelem Pozemků s celkovou pronajímatelnou plochou o rozloze 8.158,68 m². Poskytovatel zajištění soutěží v oblasti pronajímání bytových a nebytových prostor především s ostatními lokálními pronajímateli.

Nájemné odpovídá tržnímu nájemnému v dané lokalitě a reflektuje tak hospodářskou situaci v oblasti pronajímání administrativních a kancelářských prostor. V posledních letech nedošlo k významnému růstu nebo poklesu cen nájemného v tomto sektoru. Nejbližšími přímými konkurenty v oblasti trhu relevantními pro Poskytovatele zajištění jsou (i) obchodní centrum Velký Špalíček, které se nachází na adrese Mečová 695/2, 602 00 Brno-střed, ve vzdálenosti do 200 m od Budov Poskytovatele zajištění, (ii) obchodní centrum Dornych, které se nachází na adrese Dornych 404/4, 602 00 Brno-střed, ve vzdálenosti do 1 km od Budov Poskytovatele zajištění a (iii) Galerie Vaňkovka, která se nachází na adrese Ve Vaňkovce 462/1, 602 00 Brno-střed, ve vzdálenosti do 1 km od Budov Poskytovatele zajištění.

10. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ

10.1 Podíl v Poskytovateli zajištění

Stoprocentní podíl v Poskytovateli zajištění je vlastněn Emitentem. Tento podíl je zastaven ve prospěch společnosti UniCredit v souvislosti s poskytnutím Úvěru, přičemž zástavní právo vzniklo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva se společností UniCredit. Jistina tohoto Úvěru a příslušenství budou splaceny z výtěžku Emise, čímž toto zástavní právo zanikne.

Charakter kontroly Poskytovatele zajištění ze strany Emitenta vyplývá z práv a povinností Emitenta spojených s vlastnictvím 100% podílu v Poskytovateli zajištění, kdy Emitent vykonává působnost nejvyššího orgánu Poskytovatele zajištění. Poskytovatel zajištění nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany Emitenta. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Poskytovatel zajištění zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Poskytovatelem zajištění, nejsou známa.

Podíl je převoditelný na jiného společníka nebo na třetí osobu se souhlasem valné hromady. V případě, že ve společnosti je pouze jediný společník, není převoditelnost obchodního podílu omezena.

10.2 Významné dceřiné společnosti Poskytovatele zajištění

Poskytovatel zajištění nemá žádné dceřiné společnosti.

10.3 Personální propojení

Jednatelé Poskytovatele zajištění jsou členy volených orgánů některých společností ze Skupiny RSBC, jak uvedeno v článku 13.1 této kapitoly.

10.4 Propojené osoby

Poskytovatel zajištění je dceřinou společností Emitenta, který vlastní podíl odpovídající 100% podílu na základním kapitálu Poskytovatele zajištění. Poskytovatel zajištění je součástí Skupiny RSBC. Bližší informace jsou obsaženy v článku 7.2 kapitoly „*Informace o Emitentovi*“.

11. INFORMACE O TRENDĚCH

Od data poslední účetní závěrky Poskytovatele zajištění ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Poskytovatele zajištění.

12. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Poskytovatel zajištění prognózu ani odhad zisku neučinil.

13. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ

13.1 Jednatelé

Operativní řízení a obchodní vedení Poskytovatele zajištění, včetně řádného vedení účetnictví, vykonávají a zajišťují jednatelé. Poskytovatel zajištění má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu dva jednatele. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.

Jednatelé jsou především zodpovědní za: (i) vypracování účetní závěrky, (ii) jednání ve všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě a (iii) rozhodování o nakládání s majetkem společnosti.

Pracovní adresa jednatelů je: Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10, Česká republika.

Jednateli Poskytovatele zajištění k datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

Christopher Kottnauer

Funkce ke dni vzniku: Jednatel od 28. března 2018.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Chris Kottnauer má rozsáhlé zkušenosti na poli financí a nemovitostí, kde se zaměřuje na financování, land development a akvizice komplexů obytných budov. Před nástupem do Skupiny RSBC pracoval pro společnosti HSBC, KPMG a Komerční banku, kde získal ve svých oborech významné zkušenosti. Vystudoval vancouverskou Simon Fraser University a London School of Economics.

Christopher Kottnauer dále působí jako předseda představenstva společnosti RSBC nemovitostní, a.s.

Magda Ulrichová

Funkce ke dni vzniku: Jednatel od 22. listopadu 2018.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Magda Ulrichová má rozsáhlé zkušenosti na poli účetnictví a finančního managementu, pracovala na pozici finanční manažerky ve firmě Foto

World, s.r.o. a následně ve společnosti EMCM, s.r.o.

Před nástupem do Skupiny RSBC působila čtrnáct let ve skupině LORDSHIP, kde samostatně vedla tým finančního oddělení. Její hlavní úlohou bylo zastřešení daňové a účetní problematiky českých a slovenských společností v rámci skupiny LORDSHIP.

Magda Ulrichová zastává od roku 2018 pozici hlavní účetní Divize Nemovitosti Skupiny RSBC. Zaměřuje se na problematiku daňového a pracovního práva jakož i práva obchodního z pohledu finančních a daňových aspektů.

Magda Ulrichová nepůsobí v orgánech žádných společností, které by byly z pohledu Emitenta nebo Poskytovatele zajištění významné.

13.2 Dozorčí rada

Zakladatelská listina Poskytovatele zajištění nepředpokládá zřízení dozorčí rady.

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

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

14. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A O ZISKU A O ZTRÁTÁCH POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ

Poskytovatel zajištění připravil účetní závěrku v souladu s CAS prezentující finanční údaje k 31. prosinci 2017 (**Finanční údaje Poskytovatele zajištění za rok 2017 dle CAS**) a 31. prosinci 2018 (**Finanční údaje Poskytovatele zajištění za rok 2018 dle CAS**, společně s údaji Poskytovatele zajištění za rok 2017 podle CAS jako **Finanční údaje Poskytovatele zajištění**).

Úplné Finanční údaje Poskytovatele zajištění jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem, který je uveden v kapitole „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Finanční údaje Poskytovatele zajištění byly ověřeny společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO: 496 19 187, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 24185 a v seznamu auditorů České republiky pod evidenčním číslem 71 (**Auditor Poskytovatele zajištění**).

Na základě ověření Finančních údajů Poskytovatele zajištění Auditor Poskytovatele zajištění vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v kapitole „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Poskytovatel zajištění prohlašuje, že Auditor Poskytovatele zajištění ani žádný jeho jednatel či prokurista nedisponují významným zájmem v Poskytovateli zajištění. V souvislosti s tímto prohlášením Poskytovatel zajištění zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Poskytovatelem zajištění ze strany Auditora Poskytovatele zajištění, možnou předchozí účast Auditora Poskytovatele zajištění ve statutárních orgánech Poskytovatele zajištění či možné propojení Auditora Poskytovatele zajištění s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Poskytovatel zajištění prohlašuje, že požádal Auditora Poskytovatele zajištění o audit Finančních údajů Poskytovatele zajištění a tyto jsou do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Poskytovatele zajištění.

15. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Poskytovatel zajištění prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

Poskytovatel zajištění rovněž prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v jejich souhrnu mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Poskytovatele zajištění či propojených osob.

16. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE POSKYTOVATELE ZAJIŠTĚNÍ

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Finanční údaje Poskytovatele zajištění za rok 2018, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Poskytovatele zajištění nebo finanční nebo obchodní situace Poskytovatele zajištění, která by byla v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatná.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

17.1 Nájemní smlouvy

Poskytovatel zajištění má uzavřeny nájemní smlouvy s pěti významnými nájemci, které generují přibližně 39 % příjmů Poskytovatele zajištění. Ukončení, porušení či neplnění těchto nájemních smluv smluvní protistranou by tedy mohlo mít podstatný vliv na hospodaření a finanční výsledky Poskytovatele zajištění, a tím i nepřímo schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Jedná se o následující nájemce: (i) Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, (ii) STUDENT AGENCY k. s., IČO: 253 17 075, (iii) RIJA Fashion spol. s r.o., IČO: 253 03 694, (iv) Dermacol, a.s., IČO: 247 66 208 a (v) GASTRO-FLIGHT s.r.o., IČO: 028 11 197. V Budovách je dále celkem 41 bytových jednotek, z nichž je k datu tohoto Prospektu pronajímáno 28.

Nájemní smlouva se společností Albert Česká republika

Dne 21. září 2004 uzavřeli Poskytovatel zajištění, jako pronajímatel, a společnost JULIUS MEINL, a.s., IČO: 161 93 938 jako nájemce (**Původní nájemce**) smlouvu o nájmu, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor nacházejících se ve druhém nadzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře 833,732 m², nebytových prostor nacházejících se ve prvním nadzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře 15 m², nebytových prostor nacházejících se v prvním podzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře 15 m² a dále nebytových prostor nacházejících se v druhém nadzemním podlaží Budovy č. p. o celkové výměře 67,422 m². Celková výměra předmětu nájmu tedy činí 931,154 m² (nájemní smlouva popsána v tomto odstavci dále jen jako **Smlouva s Albert ČR**). K datu Prospektu činí podíl Albert ČR na celkové pronajimatelné ploše Budov přibližně 11,5 %.

Dne 23. září 2005 uzavřeli Poskytovatel zajištění, Původní nájemce a společnost AHOLD Czech Republic, a.s., IČO: 440 12 373 (**AHOLD**) dohodu o převodu práv a povinností z nájemní smlouvy, na základě které s účinností od 10. října 2005 vstoupil AHOLD do příslušných práv a povinností Původního nájemce z nájemní smlouvy. Dne 1. ledna 2019 společnost AHOLD v důsledku fúze sloučením jako nástupnická společnost změnila svou právní formu na společnost s ručením omezeným a svoji obchodní firmu na Albert Česká republika, s.r.o. (**Albert ČR**).

Dne 1. ledna 2006 a 15. dubna 2006 uzavřeli Poskytovatel zajištění a Albert ČR dodatky ke Smlouvě s Albert ČR, které měnily platební podmínky za užívání předmětu nájmu. V ostatních ustanoveních zůstala Smlouva s Albert ČR nezměněna.

Smlouva s Albert ČR byla uzavřena na dobu určitou, a to do 18. listopadu 2014, avšak obsahuje mechanismus automatického prodloužení doby nájmu (maximálně třikrát za sebou o dobu pěti let) v případě, že Albert ČR doručí Poskytovateli zajištění písemnou žádost o prodloužení doby nájmu alespoň čtyři kalendářní měsíce před uplynutím doby nájmu. Na základě tohoto mechanismu došlo k automatickému prodloužení nájmu do 18. listopadu 2019.

Nájemní smlouvy se společností STUDENT AGENCY

Na základě nájemní smlouvy ze dne 24. října 2007, pronajímá Poskytovatel zajištění společnosti STUDENT AGENCY k.s., IČO: 253 17 075 (tehdy pod obchodní firmou STUDENT AGENCY, s.r.o.) (**STUDENT AGENCY**) kancelářské prostory nacházející se ve třetím, čtvrtém a pátém nadzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře pronajatých prostor 1.111,2 m² (nájemní smlouva popsána v tomto odstavci dále jen jako **Smlouva se STUDENT AGENCY**).

Dne 21. dubna 2008, 24. září 2012, 27. listopadu 2014, 22. ledna 2016 a 8. září 2016 uzavřeli Poskytovatel zajištění a STUDENT AGENCY dodatky ke Smlouvě se STUDENT AGENCY, které měnily platební podmínky za užívání předmětu nájmu. V ostatních ustanoveních zůstala Smlouva se STUDENT AGENCY nezměněna.

Smlouva se STUDENT AGENCY byla uzavřena na dobu určitou, a to do 14. února 2013. Doba trvání Smlouvy se STUDENT AGENCY byla dodatky k této smlouvě postupně prodlužována. Dodatkem č. 5 ze dne 22. ledna 2016 byla doba nájmu stanovena na dobu určitou, a to do 31. března 2020 s opčním právem společnosti STUDENT AGENCY na prodloužení doby nájmu o další dva roky.

Poskytovatel zajištění, jako pronajímatel, a STUDENT AGENCY, jako nájemce, dále uzavřeli smlouvu o nájmu bytu, která není z pohledu Poskytovatele zajištění významná.

Nájemní smlouva se společností GASTRO-FLIGHT

Na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 14. února 2017, pronajímá Poskytovatel zajištění společnosti GASTRO-FLIGHT s.r.o., IČO: 028 11 197 (**GASTRO-FLIGHT**) prostory nacházející se v prvním podzemním a šestém a sedmém nadzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře 484,4 m² (nájemní smlouva popsána v tomto odstavci dále jen jako **Smlouva s GASTRO-FLIGHT**).

Smlouva s GASTRO-FLIGHT byla uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 10 let počínaje dnem 1. března 2017.

Nájemní smlouva se společností RIJA Fashion

Na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 30. března 2018, pronajímá Poskytovatel zajištění společnosti RIJA Fashion spol. s r.o., IČO: 253 03 694 (**RIJA Fashion**) obchodní prostory nacházející se v prvním podzemním a prvním nadzemním podlaží Budovy 1 o celkové výměře 187,86 m² (nájemní smlouva popsána v tomto odstavci dále jen jako **Smlouva s RIJA Fashion**).

Smlouva s RIJA Fashion byla uzavřena na dobu určitou, a to od 1. dubna 2018 na dobu pěti let, přičemž RIJA Fashion má opční právo, které musí uplatnit nejpozději tři měsíce před ukončením sjednané doby nájmu. V takovém případě bude doba nájmu prodloužena o pět let.

Nájemní smlouva se společností Dermacol

Dne 21. prosince 2018 uzavřeli Poskytovatel zajištění, jako pronajímatel, a společnost Dermacol, a.s., IČO: IČO: 247 66 208 (**Dermacol**) jako nájemce, nájemní smlouvu, jejím předmětem je nájem nebytových prostor nacházejících se v přízemí a prvním podzemním podlaží Budovy 2 o celkové výměře 98,41 m², přičemž prodejní prostory tvoří 78,31 m² z celkové výměry (nájemní smlouva popsána v tomto odstavci dále jen jako **Smlouva s Dermacol**).

Smlouva s Dermacol byla uzavřena na dobu určitou, a to na dobu, která začíná dnem předání prodejních prostor společnosti Dermacol a končí uplynutím 10 let od tohoto dne. Dermacol má podle Smlouvy s Dermacol právo požádat Poskytovatele zajištění o prodloužení doby nájmu o jedno pětileté období.

17.2 Smlouvy o správě a údržbě Budov

Poskytovatel zajištění má uzavřeny následující smlouvy o správě a údržbě Budov. Ukončení, porušení či neplnění těchto smluv smluvní protistranou by mohlo vést ke zhoršení správy a/nebo údržby Budov, což by mohlo mít podstatný vliv na hospodaření a finanční výsledky Poskytovatele zajištění, a tím i nepřímo schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Poskytovatel zajištění je povinen uhradit smluvním protistranám za služby poskytované na základě těchto smluv celkem 252.816 Kč bez DPH měsíčně. Poskytovatel zajištění je povinen uhradit též odpovídající daň z přidané hodnoty.

Smlouva o dílo se společností SCF SERVIS

Dne 1. března 2016 uzavřeli Poskytovatel zajištění se společností SCF SERVIS, s.r.o., IČO: 276 80 339 (**SCF SERVIS**) smlouvu o dílo (**Smlouva s SCF SERVIS**). Dne 1. října a 2. října 2016 uzavřeli Poskytovatel zajištění a SCF SERVIS dodatky ke Smlouvě s SCF SERVIS, kterými byl upraven rozsah činností, které SCF SERVIS na základě Smlouvy s SCF SERVIS vykonával.

Na základě Smlouvy s SCF SERVIS, zajišťuje společnost SCF SERVIS služby spočívající zejména v (i) provádění udržovacích prací vnitřních a venkovních prostor, (ii) zajištění preventivní údržby, (iii) zajištění běžného provozu, (iv) zajištění pohotovostních a havarijních služeb a (v) zajištění oprav, prohlídek, revizí, kontaktních služeb a dalších služeb, které jsou nezbytné pro řádný provoz Budov.

Smlouva s SCF SERVIS je uzavřena na dobu neurčitou a zaniká pouze v předem stanovených případech. Každá smluvní strana může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu.

Smlouva o správě nemovitosti se společností General Property Management

Dne 1. července 2018 uzavřel Poskytovatel zajištění se společností General Property Management s.r.o., IČO: 282 56 328 (**General Property Management**) smlouvu o správě nemovitostí (**Smlouva s General Property Management o správě nemovitosti**). Na základě Smlouvy s General Property Management o správě nemovitosti poskytuje General Property Management Poskytovateli zajištění administrativně-ekonomický servis (tzv. *property management*) Budov, který, mimo jiné, zahrnuje: (i) uzavírání dodavatelských smluv, (ii) vedení přehledu nájemců a podnájemců jednotlivých jednotek, (iii) kontrola dodávek služeb, (iv) zajišťování a vymáhání pohledávek nájemců, (v) vedení korespondence a administrativní dokumentace související s Budovami a (vi) zajištění dodávek vody a tepla.

Smlouva s General Property Management o správě nemovitosti je uzavřena na dobu neurčitou. Každá smluvní strana může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu.

Smlouva o správě majetku se společností General Property Management

Dne 1. července 2018 uzavřel Poskytovatel zajištění se společností General Property Management také smlouvu o správě majetku (*Asset Management Agency Agreement*) (**Smlouva s General Property Management o správě majetku**), na základě které provádí General Property Management správu Budov spočívající zejména ve (i) správě účetnictví, (ii) řízení správy Budov a (iii) správě nájmu Budov.

Na základě Smlouvy s General Property Management o správě majetku je General Property Management povinen každoročně připravit roční provozní rozpočet ve vztahu k Budovám a předložit jej ke schválení Poskytovateli zajištění. General Property Management je dále povinen vyhotovovat čtvrtletní a roční zprávy týkající se finančních a provozních údajů Budov.

Smluvní strany uzavřely Smlouvu s General Property Management o správě majetku na dobu neurčitou. Každá smluvní strana může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu.

18. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 10.00 do 14.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese: Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10:

- (i) Společenská smlouva Poskytovatele zajištění;
- (ii) Výroční zprávy Poskytovatele zajištění za rok 2018 a 2017, jejichž nedílnou součástí jsou i kompletní auditované účetní závěrky Poskytovatele zajištění za účetní období končící 31. prosince 2018 a 31. prosince 2017;
- (iii) Nejaktuálnější úplné účetní výkazy a úplné roční auditované účetní výkazy Poskytovatele zajištění;
- (iv) Aktuální i historická výše ocenění zastavených nemovitostí od Data emise do úplného splacení Dluhopisů;
- (v) Znalecký posudek a stanovisko vyhotovené společností Cushman & Wakefield, s.r.o., kterým byla stanovena tržní hodnota zastavených nemovitostí;
- (vi) Smlouva s Agentem pro zajištění; a
- (vii) Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.rsbcgroup.com>, v sekci „Pro investory“ – „Finanční informace – Poskytovatel zajištění“.

X. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

*Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů, jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Úrok

Úrok (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem nebo mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen **úrok**) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedoručí Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedoručí Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických

osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou případně podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48-násobku průměrné mzdy (1.569.552 Kč pro rok 2019). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

XI. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

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

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Podle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem (opatřený apostilou, pokud je to vyžadováno příslušnými mezinárodními smlouvami); a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může

mimo jiné uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí,

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

Devizová regulace

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

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti ČR vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ

Emise byla schválena rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 27. února 2019 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 27. února 2019. Zřízení zástavního práva k Pozemkům (včetně Budov) v souvislosti s Emisí bylo schváleno rozhodnutím jednatelů Poskytovatele zajištění ze dne 25. března 2019 a rozhodnutím jediného společníka Poskytovatele zajištění ze dne 25. března 2019.

2. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení o prospektu.

3. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 10. května 2019, č.j. 2019/051147/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00008/CNB/572, které nabylo právní moci dne 11. května 2019. 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.

4. DATUM PROSPEKTU

Prospekt byl vyhotoven dne 9. května 2019.

5. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

6. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

CZK či Kč či Česká koruna znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

EUR či euro znamená jednotnou měnu Evropské unie.

ČS znamená Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČO: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171.

Dceřiná společnost znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl vyšší než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami jiné osoby v souladu s IFRS.

Poskytovatel zajištění znamená ODcz brno, s.r.o., se sídlem Brno, Panská 393/6, PSČ 602 00, IČO: 255 82 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 35681.

Skupina znamená Emitenta a jakoukoliv jeho Dceřinou společnost.

Skupina RSBC znamená společnost RSBC Private Equity CZ a.s., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 016 57 151, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 19115, a jakoukoli její Dceřinou společnost.

ADRESY

EMITENT

RSBC INVEST s.r.o.
Žitomířská 599/38
101 00 Praha 10
Česká republika

MANAŽER

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO VYPOŘÁDÁNÍ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

TRANSAKČNÍ PRÁVNÍ PORADCE

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka
V Celnici 1031/4
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika