

**FINEP**

**RED Thirteen s.r.o.**

**Prospekt pro dluhopisy  
s pevným úrokovým výnosem 4,80 % p.a.  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 210.000.000 Kč  
s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty až do 300.000.000 Kč  
splatné v roce 2022  
ISIN CZ0003518565**

Tento dokument představuje prospekt cenného papíru (dále jen "**Prospekt**") vypracovaný pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 4,80 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 210.000.000 (slovy: dvě stě deset milionů) Kč, s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty emise až do 300.000.000 (slovy: tři sta milionů korun českých), se splatností v roce 2022, vydávaných společností RED Thirteen s.r.o., se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 276 05 931, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 118409 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**" a dluhopisy dále jen "**Dluhopisy**" nebo "**Emise**").

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 4,80 % p.a. Úrokový výnos bude vyplácen za každý půlrok zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole "Emisní podmínky Dluhopisů", která obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen "**Emisní podmínky**").

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 1. 3. 2018. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově 1. 9. 2022. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu je 1. 9. 2018.

Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek požádat o předčasné splacení Dluhopisů. Podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole "Emisní podmínky Dluhopisů".

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy, účinnými v době realizace příslušné platby v České republice. Budou-li to vyžadovat právní předpisy, účinné v České republice v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou Vlastníkům Dluhopisů z plateb sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen vyplatit Vlastníkům Dluhopisů žádné další platby jako náhradu za takovéto srážky daní nebo poplatků. Podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole "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".

Za dluhy Emitenta z Dluhopisů se ve formě finanční záruky podle českého práva zaručila společnost FINEP HOLDING, SE, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 27 822, zapsaná pod sp. zn. H 7 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**FINEP HOLDING**" nebo "**Ručitel**") a skupina Ručitele dále jen "**Skupina**" nebo "**Skupina FINEP**").

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (dále jen "**BCPP**").

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen "**ČNB**") č.j. 2018/023774/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00003/CNB/572 ze dne 14. 2. 2018, které nabylo právní moci dne 16. 2. 2018. 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.

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování v Datum emise (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen "**Centrální depozitář**"), přidělil Dluhopisům kód ISIN CZ0003518565.

Šíření tohoto Prospektu stejně jako i nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoliv správním orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB.

Tento Prospekt byl vypracován ke dni 9. 2. 2018.

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu a před přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy zveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a svojí finanční situaci, a plnit svoje informační povinnosti. Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, musí být investiční rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů založeno nejen na základě tohoto Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent zveřejnit po datu vypracování tohoto Prospektu, nebo na základě jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) a všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta a Ručitele (budou-li relevantní) uveřejněné po datu vypracování tohoto Prospektu budou zveřejněny v elektronické podobě na webové stránce Skupiny FINEP [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci "O Finepu", část "Pro investory", webové stránce Emitenta [www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro](http://www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro) v sekci "Soubory ke stažení", a dále budou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovních dnech v době od 9:00 hod. do 16:00 hod. (podrobněji viz kapitolu "Důležitá upozornění").

*Hlavní manažer*

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

[TATO STRANA JE ZÁMĚRNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**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 (dále jen "**Nařízení**"). Tento Prospekt byl vypracován podle příloh VI, IX a XIII Nařízení.

Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním nebo jiným orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy zejména nebudou takto registrovány v souladu se zákonem Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933 (dále jen "**Zákon USA o cenných papírech**") a nesmí být nabízeny, prodávány nebo odevzdávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provádění Zákona USA o cenných papírech), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona USA o cenných papírech nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona USA o cenných papírech. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, odpovídají za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují na nabídku, nákup nebo prodej Dluhopisů, nebo na držení a šíření jakýchkoliv materiálů, vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svoje 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 údaj zveřejněný jako poslední. Jakákoliv rozhodnutí o koupi Dluhopisů musí být založena výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného zhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil žádné jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než ty, které jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takovéto jiné prohlášení nebo informace nelze spoléhat jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Není-li uvedeno jinak, všechny informace v tomto Prospektu jsou uvedeny k datu tohoto Prospektu. Poskytnutí Prospektu kdykoliv po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné a aktuální ke kterémukoliv okamžiku po datu tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny nebo doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků k Prospektu.

Informace obsažené v kapitolách "Zdanění a devizová regulace v České republice" a "Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi" jsou uvedeny jen jako všeobecné a nikoliv vyčerpávající informace, vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu, a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly Emitentem zpracovány nebo nezávisle ověřeny. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů, uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních zemí, jakož i ustanovení všech relevantních mezinárodních dohod a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí, se svými právními a jinými poradci.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, jsou vyzýváni k tomu, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakož i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů s cennými papíry, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (pokud to bude relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků), všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta a Ručitele, včetně auditorských zpráv, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovních dnech v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. Tyto dokumenty jsou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Skupiny FINEP [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci "O Finepu", část "Pro investory" a webové stránce Emitenta [www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro](http://www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro) v sekci "Soubory ke stažení".

Po dobu, dokud bude jakákoliv část Dluhopisů nesplacena, bude v Určené provozovně Administrátora v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. na vyžádání k nahlédnutí stejnopis Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s agentem pro zajištění a příslušných Zástavních smluv (jak jsou tyto definovány v Emisních podmínkách).

*Jakékoliv předpoklady a vyhlídky, týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu, nelze pokládat za prohlášení nebo závazný slib Emitenta, týkající se budoucích událostí nebo výsledků, jelikož 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 si měli udělat vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových trendů nebo vyhlídek uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatné prozkoumání, a založit svoje investiční rozhodnutí na výsledcích takovýchto samostatných analýz a prozkoumání.*

*Některé hodnoty, uvedené v tomto Prospektu, byly upraveny zaokrouhlením. To kromě jiného znamená, že hodnoty uváděné pro tu samou informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vychází.*

*Pokud bude 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.*

*Pojmem "nemovitost" se v tomto Prospektu dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku.*

OBSAH

<b>I.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>7</b>
1.	SPECIFICKÉ RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVĚ .....	7
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVĚ, RUČITELI A SKUPINĚ FINEP .....	8
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM .....	14
<b>II.</b>	<b>EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>19</b>
<b>III.</b>	<b>ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI; POUŽITÍ VÝNOSŮ Z EMISE .....</b>	<b>39</b>
<b>IV.</b>	<b>PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU .....</b>	<b>40</b>
<b>V.</b>	<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....</b>	<b>41</b>
<b>VI.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ .....</b>	<b>42</b>
1.	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	42
2.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	42
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	42
4.	ÚDAJE O EMITENTOVĚ .....	43
5.	PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	43
6.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA .....	44
7.	INFORMACE O TRENDĚCH .....	44
8.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	44
9.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	44
10.	Hlavní společníci .....	46
11.	FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA ..	46
12.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	48
13.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU .....	48
14.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY .....	48
<b>VII.</b>	<b>INFORMACE O RUČITELI .....</b>	<b>49</b>
1.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	49
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	49
3.	ÚDAJE O RUČITELI .....	49
4.	PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	50
5.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE .....	51
6.	INFORMACE O TRENDĚCH .....	55
7.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	56
8.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	56
9.	Hlavní akcionář .....	59
10.	FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE ...	59
11.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	62
12.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU .....	62
13.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY .....	62
<b>VIII.</b>	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ .....</b>	<b>63</b>
<b>IX.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ .....</b>	<b>66</b>
<b>X.</b>	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE .....</b>	<b>67</b>

## I. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl obeznát s tímto Prospektem jako celkem. Každý zájemce o koupi Dluhopisů by měl před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnotit informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu. Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou níže v této kapitole uvedeny ty, které Emitent považuje za významné. Pořadí, ve kterém jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu.

Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o 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 investorem.

### 1. SPECIFICKÉ RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVĚ

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

#### (a) *Riziko spojené s podnikáním Emitenta*

Emitent existuje výlučně s cílem financování, přípravy pozemků ve vlastnictví a získání potřebných povolení (zejména pravomocného územního rozhodnutí) pro realizaci rezidenčního developerského projektu Obytný soubor Drnovská (bytové domy C1, C2, D1, D2, D3, E1, E2, E3, F1, F2 a F3) (dále jen "**Developerský projekt**"). Jediným zdrojem příjmů Emitenta, vedle prostředků v podobě úvěrů/zápůjček od mateřské společnosti či jiných členů Skupiny, budou příjmy z prodeje nemovitých věcí – projektových pozemků pro budoucí rezidenční etapy Developerského projektu, jež budou realizovány prostřednictvím developerské společnosti - sesterské společnosti či sesterských společností ze Skupiny. Emitent upozorňuje, že prostředky z prodeje nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta budou dle Emisních podmínek složeny na vázaný účet (do Umořovacího fondu, jak je tento definován v Emisních podmínkách) a pohledávky z vázaného účtu budou zastaveny ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; tato skutečnost může nicméně negativně ovlivnit běžné provozní cash flow Emitenta.

Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí i na schopnosti jeho dlužníků (osob kupujících Nemovitosti, budou-li tací) řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi. Pokud nebude jakýkoliv dlužník schopen řádně a včas splnit své splatné dluhy vůči Emitentovi, může to mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, neexistuje záruka, že jednotliví dlužníci budou schopni Emitentovi řádně a včas splatit své splatné dluhy a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

#### (b) *Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí*

Předpokladem úspěšnosti Developerského projektu je skutečnost, že Emitent obdrží v budoucnosti včas veškerá nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí, a že mu tato povolení nebudou odňata. Předpokladem úspěšnosti Developerského projektu je též skutečnost, že kapacity inženýrských sítí pro stavby na Nemovitostech budou dostatečné. Pokud výše uvedené předpoklady nebudou naplněny, může to mít v důsledku negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Developerský projekt bude realizován dle současných předpokladů celkem ve čtyřech obchodních fázích:

- Fáze 1 (výstavba objektů D1, D2 a D3, předpoklad 104 bytů)
- Fáze 2 (výstavba objektů C1 a C2, předpoklad 113 bytů)
- Fáze 3 (výstavba objektů E1, E2 a E3, předpoklad 94 bytů)
- Fáze 4 (výstavba objektů F1, F2 a F3, předpoklad 148 bytů)

Pro realizaci Developerského projektu má již Emitent zpracovanou architektonickou studii potvrzující dosažitelnost vytěžení kapacity území pro realizaci Developerského projektu s ohledem na platný územní plán.

Pro realizaci objektů spadajících do Fáze 1 (tedy objektů D1, D2 a D3) je již zpracovávána projektová dokumentace pro územní rozhodnutí.

**(c) *Potenciální střet zájmů mezi společníky Emitenta a Vlastníky Dluhopisů***

V budoucnosti nelze vyloučit, že dojde ke změně strategie Skupiny, a že Ručitel nebo některý z členů Skupiny začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše s ohledem na prospěch Skupiny jako takové, než ve prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost splnit dluhy z Dluhopisů.

**(d) *Riziko změny struktury společníků***

Navzdory tomu, že Emitent si není vědom plánů na změnu v osobě společníků, v případě nečekaných událostí může dojít ke změně společníků. Tímto může dojít ke změně kontroly a úpravě obchodní strategie Emitenta. Změna strategie Emitenta může mít následně negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

**(e) *Riziko refinancování***

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou, mimo jiné, závislé na schopnosti Emitenta vymáhat plnění z předmětných kupních smluv k zastaveným Nemovitostem (jak jsou tyto definovány v Emisních podmínkách) a na schopnosti kupujícího/kupujících plnit své dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. I v případě řádného plnění všech dluhů vůči Emitentovi platí, že příjmy z prodeje Nemovitostí nemusí být dostačující k pokrytí výplat z Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent je jednoúčelovou společností s cílem financování Developerského projektu, a tedy že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů vyjma budoucích příjmů z prodeje nemovitých věcí - pozemků, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů také záviset na jeho schopnosti prodat svá aktiva – pozemky za účelem výstavby plánovaných bytových domů v rámci Developerského projektu, případně Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru/zápůjčky ze Skupiny, nové emise dluhopisů či jinak). V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů.

**2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVĚ, RUČITELI A SKUPINĚ FINEP**

*Naplnění níže uvedených rizik může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Emitenta a Ručitele, jejich podnikatelskou činnost a postavení na trhu, schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů a schopnost Ručitele splnit své ručitelenské povinnosti ze Záruky (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) poskytnuté k zajištění dluhů z Dluhopisů. Není-li výslovně uvedeno jinak, všemi odkazy na Skupinu se v této části Prospektu myslí Ručitel a všechny společnosti, které přímo a nepřímo ovládá. K datu tohoto Prospektu mohou existovat dodatečná rizika, která buď nejsou momentálně známá, nebo není pravděpodobné, že nastanou. Taková dodatečná rizika by mohla významně a nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost nebo výsledky provozních jednotek Skupiny. Existence jednoho nebo více těchto rizik by také mohla mít nepříznivý vliv na vývoj Skupiny.*

**(a) *Finanční rizika***

Řízení finančního rizika Skupiny je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým jsou Ručitel i členové Skupiny vystaveni v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby a cenového rizika).

Dohled nad riziky Ručitele a členy Skupiny je zajištěn v rámci rozhodování vrcholového vedení Ručitele a členů Skupiny v jednotlivých oblastech činnosti na základě reportingu a také v rámci příslušných rozhodování statutárního orgánu Ručitele a členů Skupiny.

Ručitel i členové Skupiny využívají v nevýznamné míře efektivně derivátové finanční instrumenty za účelem redukce svého vystavení výše uvedeným rizikům.



(i) *Kreditní riziko*

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

Ručitel i členové Skupiny jsou vystaveni kreditnímu riziku z prodeje a pronájmu nemovitostí a z finančních aktivit, včetně vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám a jiným finančním instrumentům.

K 31. 12. 2016 evidoval Ručitel pohledávky z poskytnutých zápůjček/úvěrů (jistin bez příslušenství) ve výši 1.535.477.000 Kč (pozn.: zaokrouhлено na tis. Kč, u cizoměnových bilančních hodnot bylo přepočteno kurzem ČNB střed k datu 31. 12. 2016); z toho byly pohledávky z poskytnutých zápůjček/úvěrů (jistin bez příslušenství) za osobami ve Skupině ve výši 1.477.932.000 Kč (pozn.: zaokrouhлено na tis. Kč, u cizoměnových bilančních hodnot bylo přepočteno kurzem ČNB střed k datu 31. 12. 2016), což představuje podíl 96,3 %. K 31. 12. 2016 byly z celkového objemu poskytnutých zápůjček/úvěrů (jistin bez příslušenství) ve výši 1.535.477.000 Kč (pozn.: zaokrouhлено na tis. Kč, u cizoměnových bilančních hodnot bylo přepočteno kurzem ČNB střed k datu 31. 12. 2016) po splatnosti finanční aktiva ve výši 1.800.000 Kč (pozn.: zaokrouhлено na tis. Kč), což představuje podíl 0,12 %.

Kreditní riziko je řízeno na úrovni Skupiny. Vedení Ručitele má zavedenu kreditní politiku a vystavení kreditnímu riziku je tak monitorováno na průběžné bázi.

Kreditní riziko v rámci Skupiny z prodeje nemovitostí je řízeno prostřednictvím požadované výše zálohy ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní v každém individuálním obchodním případě, kdy tato současně slouží jako záruka v případě odstoupení kupujícího od smlouvy. Jedním ze základních pilířů řízení rizika je inkaso 100 % kupní ceny prodávané nemovitosti v rámci rezidenčních developerských projektů před uzavřením kupní smlouvy s kupujícími, a tedy před převodem nemovitostí.

Kreditní riziko v rámci Skupiny z pronájmu nemovitostí je řízeno prostřednictvím zjištění bonity před uzavřením příslušné nájemní smlouvy a vyžádání odpovídající formy zajištění tj. kauce či bankovní záruky ve výši dvou až tří měsíčních nájmu.

Navzdory všem opatřením v rámci Skupiny za účelem omezení následků kreditního rizika může selhání protistrany nebo protistran Emitenta, Ručitele nebo jiných osob ve Skupině způsobit ztráty, které by mohly negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Ručitele, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů, resp. schopnost Ručitele plnit své dluhy ze Záruky.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Skupiny k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

<b>31. prosince 2016</b> <b>(mil. Kč)</b>	<b>Méně</b> <b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
<b>Závazky</b>					
Půjčky	277	173	101	992	<b>1 543</b>
Závazky z finančního leasingu	0	1	1	0	<b>2</b>
Obchodní a jiné závazky	330	16	4	3	<b>353</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>607</b>	<b>190</b>	<b>106</b>	<b>995</b>	<b>1 898</b>

<b>31. prosince 2015</b> <b>(mil. Kč)</b>	<b>Méně</b> <b>než 3 měsíce</b>	<b>3 měsíce až 1 rok</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
<b>Závazky</b>					
Půjčky	11	598	255	86	<b>950</b>
Závazky z finančního leasingu	0	2	1	1	<b>4</b>
Obchodní a jiné závazky	214	200	0	1	<b>415</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>225</b>	<b>800</b>	<b>256</b>	<b>88</b>	<b>1 369</b>

Níže uvedená tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv Skupiny FINEP k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

<b>31. prosince 2016</b>	<b>Na požádání a méně</b>	<b>1 měsíc</b>	<b>6 měsíců</b>	<b>1 rok</b>	
<b>(mil. Kč)</b>	<b>než 1 měsíc</b>	<b>až 6 měsíců</b>	<b>až 12 měsíců</b>	<b>až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Poskytnuté úvěry	0	1	0	457	<b>458</b>
Bankovní účty	1 507	0	0	0	<b>1 507</b>
<b>Úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>1 507</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>457</b>	<b>1 965</b>

<b>31. prosince 2015</b>	<b>Na požádání a méně</b>	<b>1 měsíc</b>	<b>6 měsíců</b>	<b>1 rok</b>	
<b>(mil. Kč)</b>	<b>než 1 měsíc</b>	<b>až 6 měsíců</b>	<b>až 12 měsíců</b>	<b>až 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Poskytnuté úvěry	0	3	1	357	<b>361</b>
Bankovní účty	1 072	0	0	0	<b>1 072</b>
<b>Úročená finanční aktiva celkem</b>	<b>1 072</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>357</b>	<b>1 433</b>

(ii) *Riziko likvidity*

Riziko likvidity je riziko, že Emitent či Ručitel bude čelit problémům při plnění povinností spojené s jeho dluhy, které jsou vypořádány poskytnutím hotovosti nebo jiného finančního aktiva.

V souvislosti se svým podnikáním Ručitele tak zejména existuje riziko, že peněžní prostředky poskytnuté ve formě zápůjčky/úvěru jiným subjektům ve Skupině nebudou v důsledku nemožnosti takových subjektů splácet dluhy splaceny Ručiteli řádně a včas. To by následně mohlo znamenat, že Ručitel nebude mít k dispozici dostatek peněžních prostředků na plnění svých dluhů ze Záruky.

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že člen Skupiny nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálovým výdajům, ke kterým je zavázán.

Řízení likvidity Skupiny má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Ručitele a členů Skupiny a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Skupiny.

Skupina řídí riziko likvidity průběžným monitorováním plánovaného a aktuálního cash flow a to jak na skupinové, tak i projektové úrovni. Likvidní pozice Skupiny je monitorována a manažersky řízena představenstvem Skupiny na měsíční bázi.

Skupina primárně využívá projektově orientované bankovní financování s využitím účelově založených projektových společností. Před zahájením výstavby a realizace každé developerské etapy v rámci Skupiny tak je zajištěno krytí 100 % nákladů na dokončení v podobě kombinace vlastních zdrojů projektové společnosti a bankovního projektového úvěru.

(iii) *Tržní riziko*

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty), které ovlivní příjem či hodnotu finančních nástrojů Ručitele a členů Skupiny. Všechny uvedené změny na kapitálovém trhu by ve svém důsledku mohly mít negativní vliv na podnikání či finanční situaci Skupiny a tím i na plnění dluhů z Dluhopisů či ze Záruky.

Tržní rizika Emitenta a Ručitele převážně vycházejí z otevřených pozic (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a dluhů a týkají se obecných a specifických tržních pohybů.

Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow v rámci Skupiny.

Vystavení se tržnímu riziku je měřeno využitím analýzy citlivosti. Citlivost na tržní rizika je založena na změně jednoho faktoru, přičemž ostatní faktory jsou ponechány konstantní. V praxi však vznikají změny několika faktorů souběžně a mohou být ve vztahu – např. změny v úrokových sazbách a v měnových kurzech.

(iv) *Měnové riziko*

Měnové riziko je riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančního instrumentu bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů. Finanční výsledky Skupiny mohou být kdykoli závažně nepříznivě ovlivněny kolísáním hodnoty měn (zejména eura a amerického dolaru) ve vztahu k české koruně.

Skupina je vystavena měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně euro, případně v americkém dolaru. Funkční měna Skupiny je česká koruna a převážná část tržeb a nákladů je primárně realizována v této měně. Politika Skupiny je založena na uzavírání měnových zajišťovacích transakcí tam, kde je to efektivní.

K 31. 12. 2016 představovala finanční aktiva Ručitele z titulu poskytnutých zápůjček/úvěrů (jistin bez příslušenství) v eurech částku 6.933.190 EUR a v amerických dolarech částku 760.524 USD, a závazky Ručitele z titulu přijatých zápůjček/úvěrů (jistin bez příslušenství) v eurech částku 3.383.500 EUR a v amerických dolarech částku 0 USD.

Obecně jsou dluhy denominovány v měně, která odpovídá měně cash flow generovaných aktivitami, které jsou příslušnými dluhy financovány. To zajišťuje přirozené ekonomické zajištění bez použití derivátů, a proto není v těchto případech používáno zajišťovací účetnictví. Úroky z dluhů jsou denominovány v měně těchto dluhů.

Ve vztahu k ostatnímu měnovému majetku a dluhům denominovaných v cizí měně se Emitent i Ručitel snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy.

Navzdory přijatým opatřením nelze vyloučit ztráty z důvodu nepříznivých pohybů měnových kurzů, které by mohly negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Ručitele, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, resp. schopnost Ručitele plnit své dluhy ze Záruky.

(v) *Riziko úrokové sazby*

Riziko úrokové sazby představuje riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančních instrumentů bude kolísat z důvodu změn tržních úrokových sazeb.

Veškeré finanční instrumenty Emitenta, Dluhopisy a vnitroskupinové úvěry, jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, resp. jsou bezúročné.

V rámci Skupiny se riziko úrokové sazby vztahuje především ke střednědobému projektovému financování projektových společností realizujících developerské projekty a tyto dluhy převážně zahrnují projektové bankovní úvěry. Bankovní úvěry mají převážně pohyblivou úrokovou sazbu založenou na referenční sazbě PRIBOR a EURIBOR pro období jednoho až 3 měsíců navýšenou o fixní marži p.a. Některé bankovní úvěrové smlouvy ve Skupině zahrnují povinnost uzavřít zajištění proti vývoji úrokové sazby formou derivátových obchodů, nejčastěji formou swapu úrokové sazby. Toto se ale netýká Emitenta.

Navzdory všem opatřením nelze vyloučit ztráty z důvodu nepříznivých pohybů úrokových sazeb, které by mohly negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Ručitele, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, resp. schopnost Ručitele plnit své dluhy ze Záruky.

(vi) *Cenové riziko*

Skupina i Emitent podnikají v oblasti prodeje rezidenčních nemovitostí primárně v Praze a tedy její hospodářské výsledky v budoucnosti budou závislé na vývoji cen pozemků a dokončených novostaveb (bytů) v Praze. Vedle Prahy podniká Skupina též v Bratislavě a v Mongolsku. Pokud by byla Skupina nucena snižovat prodejní ceny nemovitostí, tj. stavebních pozemků z důvodu konkurenceschopnosti na příslušném trhu (zejména v Praze), mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Ručitele, resp. Emitenta, a potažmo i na schopnost Ručitele, resp. Emitenta, plnit své dluhy z Dluhopisů.

**(b) Provozní rizika**

*(i) Riziko konkurence*

Ručitel a členové Skupiny podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Ručitel ani Emitent nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a Ručitele a v konečném důsledku negativně ovlivnit jejich schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

V rozvojové lokalitě Drnovská - Ruzyně, jež je zájmovým územím Emitenta pro realizaci Developerského projektu, působí konkurenční developeři, s nimiž bude Emitent hospodářsky soutěžit. Jedná se zejména o tyto konkurenční projekty/developery: Rezidence Břevnov (BVK, s.r.o.), Rezidence u Veleslavínského zámku a Terasy Břevnov (Neocity Towers, s.r.o.), Vila Vokovice (Daramis Group), v budoucnosti jde zejména o rezidenční komplex připravovaný na rozvojovém území nová Ruzyně (Central Group).

*(ii) Riziko ztráty klíčových osob*

Klíčové osoby Ručitele a Emitenta, tj. členové vedení a především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Ručitele a Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Ručitele a Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ručitel i Emitent věří, že budou schopni udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Ručitel ani Emitent nicméně nemohou zaručit, že budou schopni tyto klíčové osoby udržet a motivovat je nebo že budou schopni oslovit a získat nové klíčové osoby. Ručitel i Emitent aktivně podporují a motivují tyto klíčové osoby k nepřetržitému zvyšování kvalifikace a praktických poznatků, čím se snaží podporovat jejich kariérní růst. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Ručitele a Emitenta, jejich hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Ručitele a Emitenta plnit jejich dluhy z Dluhopisů.

*(iii) 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. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta a Ručitele.

*(iv) Riziko spojené s developerskou výstavbou*

Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi uplyne doba nejméně dvou až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu.

Na začátku celého procesu může nastat okolnost týkající se například sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnost veřejnoprávního povolení ke koupi pozemku, což může způsobit nemožnost realizace akvizice, nebo může dané aktivum vykazovat faktické či dokumentární vady. Proces povolení představuje pro Emitenta či jiné členy Skupiny také rizikový faktor, a to v podobě zdržení či změny parametrů projektu oproti původnímu, či dokonce nezískání potřebného povolení; to může mít za následek zvýšení investičních nákladů.

Výstavba projektu se neobejde bez smluv s různými subdodavateli. Pokud dojde k pochybení v koordinaci a součinnosti subdodavatelů, může se prodloužit časový harmonogram výstavby a navýšit rozpočet projektu. Riziko nastává i po dokončení projektu a vypršení záručních dob, kdy se mohou objevit nedostatky na stavebních pracích provedené subdodavatelem, které nemusí pokrýt jeho pojistka.

Ačkoliv Emitent i ostatní členové Skupiny v rámci projektové přípravy přihlížejí k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent či Skupina ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta a Ručitele dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

(v) *Riziko související s umístěním developerských projektů*

Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent či jiný člen Skupiny neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat.

V případě nízkého zájmu potenciálních kupujících může být Emitent či jiný člen Skupiny nucen ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované výše prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta či Ručitele.

(vi) *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Insolvenční zákon**") je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že je od července 2017 v účinnosti novela Insolvenčního zákona zaměřená mimo jiné proti šikanózním insolvenčním návrhům, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení (včetně tzv. předběžného posouzení věřitelského návrhu ze strany soudu), nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud obecně zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

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

(vii) *Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů*

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů. Tato období mohou být rovněž spojena se sníženou spotřebitelskou poptávkou po zboží jako celku. Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta a Skupiny se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na schopnosti platit Emitentovi či jiným členům Skupiny nájemné či kupní ceny nemovitostí, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta a Ručitele dostát svým dluhům z Dluhopisů.

(viii) *Soudní a jiná řízení*

K datu vyhotovení Prospektu Emitent ani Ručitel nejsou účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jejich finanční nebo obchodní situací nebo situací Skupiny. K datu tohoto Prospektu si Emitent není vědom žádných nevyřešených sporů, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta či Skupiny. Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Emitenta či Skupiny, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. Negativní výsledek případných soudních sporů Emitenta či Ručitele a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta a Ručitele a jejich budoucí výhledy.

### 3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

Rizika spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

#### (a) *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 ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- 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;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- 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.

#### (b) *Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj*

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

#### (c) *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

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

#### (d) *Riziko likvidity*

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

**(e) Poplatky**

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

**(f) Riziko nesplacení**

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

**(g) 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.

**(h) Zdanění**

Potenciální upisovatelé, kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly "Zdanění a devizová regulace v České republice" tohoto Prospektu. Rovněž případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi Dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

**(i) Inflace**

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

**(j) Zákonnost koupě**

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

**(k) Změna práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu.

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 vztahy mezi Emitentem, Ručitelem 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. Emitent i Ručitel k datu tohoto Prospektu provedli tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a řídí se ZOK jako celkem.

S ohledem na relativně krátký časový odstup mezi účinností nových právních předpisů a Datem emise neexistuje k novým institutům a právním situacím 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 - může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

**(l) Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou**

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

**(m) Riziko nepředvídatelné události**

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

**(n) Riziko refinancování**

Emitent a Ručitel čelí i riziku, že aktuální nebo budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno nebo refinancováno. Vzhledem k podmínkám, které na kapitálových trzích převládají, také není vyloučeno, že Emitent ani Ručitel nebudou schopni refinancovat své současné a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebo Ručitel nebyl schopen refinancovat své dluhy za přijatelných podmínek, nebo by refinancování nebylo vůbec možné, mohl by být Emitent a Ručitel nucen prodávat svá aktiva za nevýhodných podmínek, případně snížit nebo pozastavit činnost, což by se nepříznivě projevilo na ekonomické situaci Emitenta a Ručitele.

**(o) Zajištění Zárukou nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů**

Hodnota aktiv Ručitele je do značné míry závislá na příjmech od dceřiných společností Skupiny. Hodnota aktiv Ručitele může v důsledku různých faktorů v čase dále kolísat a může být v okamžiku realizace finanční záruky nižší, než je objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. hlavně jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neuhrazený výnos).

Plnění ze Záruky je omezeno na aktiva Ručitele, která budou k dispozici k okamžiku plnění ze Záruky. Plnění ze Záruky může být dále omezeno v případě, kdy se Ručitel dostane do úpadku v souladu s příslušnými právními předpisy upravujícími insolventci. Nedostatek disponibilních aktiv nebo insolvence Ručitele může významně omezit možnost Vlastníků Dluhopisů uspokojit svoje nároky ze Záruky. Existuje tedy riziko, že v případě realizace Záruky nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek vůči Emitentovi.

**(p) Riziko možného střetu zájmů**

Hlavní manažer a členové jeho skupiny poskytli nebo poskytují některým členům Skupiny financování formou úvěrů. V souvislosti s bankovními obchody a úvěrovými vztahy má Hlavní manažer také přístup k některým informacím, které nejsou veřejně přístupné, a které nebudou mít Vlastníci Dluhopisů k dispozici. Takovéto neveřejné informace mohou Hlavního manažera jako věřitele všeobecně zvýhodňovat před jinými věřiteli Emitenta nebo Ručitele, včetně Vlastníků Dluhopisů. Emitent si však



není vědom toho, že by se Hlavní manažer dostal z výše uvedených důvodů a z titulu svojí funkce Administrátora a Agentu pro zajištění, kdy je povinen jednat s náležitou péčí, do střetu zájmů ve vztahu k investorům.

**(q) Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem**

Dluhopisy budou zajišťovány na jméno Agentu pro zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů mimo jiné zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta. Emitent se zavázal zřídit zástavní právo prvního pořadí k nemovitostem, které jsou předmětem zajištění Dluhopisů, a to ve lhůtě 60 (šedesát) dnů od Data emise, s tím, že nejpozději k Datu emise podá příslušné návrhy na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí a toto doloží Agentovi pro zajištění. Zajištění Dluhopisů tedy z velké části vznikne až po Datu emise, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Přestože se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění. V takovém případě nebudou Dluhopisy již představovat plně zajištěný finanční instrument, což může mít za následek zvýšení rizika, že investoři neobdrží při porušení povinností Emitenta veškeré platby související s Dluhopisy.

**(r) Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů**

Hodnota Zajištění (jak je definováno v Emisních podmínkách) je z velké míry závislá na úspěšnosti Developerského projektu, včetně vydání příslušného pravomocných povolení (zejména územního rozhodnutí). Hodnota Zajištění může dále v důsledku různých faktorů kolísat v čase a může být v okamžik realizace Zajištění nižší, než je objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok). Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agentu pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění ve výši 4,00 (čtyři) % z výtěžku realizace Zajištění. Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že nemovitosti či jiná aktiva sloužící jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků Dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

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

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

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

**(s) Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agentu pro zajištění jako správce zajištění**

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

**(t) *Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění***

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním zřízeným na jméno Agentu pro zajištění jako správce Zajištění, jak je uvedeno v Emisních podmínkách. V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 4,00 (čtyři) % z částky získané z realizace Zajištění. V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesná výše však nebude Vlastníkům Dluhopisů upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

**(u) *Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu***

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

## II. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností RED Thirteen s.r.o., se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 276 05 931, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 118409 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 (slovy: dvě stě deset milionů) Kč, s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty emise až do 300.000.000 (slovy: tři sta milionů korun českých), úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80 % p.a. a splatné v roce 2022 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen "**Emisní podmínky**") a zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o dluhopisech**"). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 6. 2. 2018. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003518565. Název Dluhopisu je Dluhopis FINEP II 4,80/22.

Dluhy z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny finanční zárukou Ručitele (jak je tento pojem definován níže).

Ručitel se v Záruce (jak je tento pojem definován níže), která se řídí českým právem, a jejíž kopie tvoří součást těchto Emisních podmínek, neodvolatelně a bezpodmínečně zavázal vůči Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), že pokud Emitent nesplní svoje dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů, vyplývající pro Emitenta z Dluhopisů podle těchto Emisních podmínek, splní tyto dluhy za Emitenta bezpodmínečně, bezodkladně a v plné výši.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3608 vedenou Městským soudem v Praze (dále také jen "**Administrátor**"). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen "**Smlouva s administrátorem**"). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je na vyžádání Vlastníků Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

Emitent požádá prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále také jen "**Kotační agent**"), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (dále jen "**BCPP**"). V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba (zejména Ručitel) splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**NOZ**"), že třetí osoba splní, co bylo ujednáno. První věta § 1769 NOZ se v daných případech nepoužije.

### 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1 Zaknihované cenné papíry, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry a mají formu na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 3.000.000 (slovy: tři miliony) Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 210.000.000 (slovy: dvě stě deset milionů) Kč. Počet Dluhopisů je 70 (slovy: sedmdesát) kusů.

#### 1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

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

#### 1.3 Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se "**Vlastníkem Dluhopisu**" či "**Vlastníkem Dluhopisů**" rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován.

"**Centrální depozitář**" znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka 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

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 Rating

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2. CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. 3. 2018 (dále jen "**Datum emise**").

Lhůta pro upisování Dluhopisů běží od 12. 2. 2018, tj. od 0:00 hodin SEČ takového dne, a skončí ve 24:00 SEČ dne 28. 2. 2018 (dále jen "**Emisní lhůta**").

Pokud Emitent nevydá k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat i po uplynutí Emisní lhůty dluhopisů v rámci dodatečné lhůty pro upisování emise Dluhopisů (dále jen "**Dodatečná emisní lhůta**"), kterou je Emitent oprávněn v souladu s platnými předpisy stanovit (a to i opakovaně) a uveřejnit stejných způsobem jako tyto Emisní podmínky.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších), a to jak během Emisní lhůty, tak i během Dodatečné emisní lhůty.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty a/nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Centrálnímu depozitáři vydání dodatečných Dluhopisů a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu vydaných Dluhopisů.

### 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (dále jen "**Emisní kurz**") jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty (jak jsou tyto pojmy definovány výše), bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

### 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty prostřednictvím společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (dále též "**Hlavní manažer**"), ke koupi v rámci sekundárního trhu kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a prospektem Dluhopisů.

Emitent udělil Hlavnímu manažerovi výhradní pověření v souvislosti s Emisí působit v roli hlavního manažera a Hlavní manažer se zavázal vůči Emitentovi vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které po něm lze rozumně

požadovat, aby vyhledal potenciální investory (zájemce o koupi Dluhopisů) a prodal jim Dluhopisy na sekundárním trhu. Hlavní manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádnou pevnou povinnost Dluhopisy upsat či koupit. Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů.

Dluhopisy umístěné Hlavním manažerem budou k Datu emise, nebo jakýmkoli pozdějším datům dohodnutým mezi Emitentem a Hlavním manažerem, vydány připsáním na majetkový účet Hlavního manažera na základě smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené před dnem příslušným vypořádání primárního úpisu, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat, a povinnost Hlavního manažera upsat a koupit, Dluhopisy za podmínek ve smlouvě uvedených.

Dluhopisy budou v příslušný den vypořádání dohodnutý ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů připsány ve prospěch Hlavního manažera v evidenci Vlastníků Dluhopisů proti zaplacení emisního kurzu na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem Hlavnímu manažerovi.

### 3. STATUS DLUHOPISŮ

#### 3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované Zárukou a Zajištěním (jak jsou tyto pojmy definovány níže) na jméno Agentu pro zajištění (jak je tento pojem definován níže), které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

#### 3.2 Zajištění dluhů z Dluhopisů a Agent pro zajištění

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány následujícím způsobem:

- (A) Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. NOZ poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 27 822, zapsanou pod sp. zn. H 7 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Ručitel**").

Ručitel ve finanční záruce (dále jen "**Záruka**") bezpodmínečně a neodvolatelně zaručuje každému Vlastníkovi Dluhopisů, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakoukoliv svou platební povinnost nebo jiné povinnosti ve vztahu k jakémukoliv Dluhopisu řádně a včas, včetně jakéhokoliv potenciálního dluhu Emitenta vůči některému z Vlastníků Dluhopisů, vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdanlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na základě výzvy Vlastníka Dluhopisů zaplatí takovouto částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dní od doručení výzvy Vlastníka Dluhopisů Ručiteli. Kopie Záruky tvoří přílohu č. 1 těchto Emisních podmínek.

a

- (B) Zástavním právem prvního pořadí na jméno Agentu pro zajištění (jak je tento pojem definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů k následujícím aktivům:

- (i) Nemovitosti:

*Katastrální území Ruzyně*

- pozemek parcelní č. 2754/37, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 2754/49, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 2754/36, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 2754/40, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 2754/144, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 2754/46 o výměře 43 061 m<sup>2</sup>, včetně příslušenství, jež vznikne na základě oddělovacího geometrického plánu č. 2995-466/2017 zpracovaného 3G Praha s.r.o.

(dále jen "**Nemovitosti**")

(ii) **Pohledávky:**

- pohledávky z Umořovacího fondu (jak je tento definován níže)  
(dále jen "**Pohledávky**")

Zástavní právo k Nemovitostem a Pohledávkám se dále označuje společně též jako "**Zajištění**". Příslušné zástavní smlouvy, na základě nichž se zřizuje Zajištění (dále též "**Zástavní smlouvy**"), budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně.

"**Agentem pro zajištění**" je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Ve snaze zlepšit postavení Vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Zajištění s pomocí institutu Agent pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplnění dluhu Emitenta. Pro vyloučení pochyb se uvádí, že se na činnost Agent pro zajištění nepoužije ustanovení § 1868 odst. 1 NOZ (ani související ustanovení, zejm. § 1126 a násl. NOZ). Agent pro zajištění vykonává svojí činnost dle § 2010 odst. 2 NOZ jako správce zajištění (Agent pro zajištění není v tomto případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta).

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen "**Smlouva s agentem pro zajištění**"). Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Při plnění funkce Agent pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s náležitou péčí a v souladu s pokyny Vlastníků Dluhopisů ve formě rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v [článku 12.1.1](#)), jak je uvedeno níže, vyjma případů, kdy jsou taková rozhodnutí Schůze dle názoru Agent pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agent pro zajištění ze strany Agent pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agent pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním obchodníka s cennými papíry, který může na základě své licence funkci Agent pro zajištění vykonávat. Tato změna se však nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agent pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agent pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s [článkem 13](#) těchto Emisních podmínek.

### 3.3 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím Schůze požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů. Agent pro zajištění je rovněž oprávněn a povinen vykonávat všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace týkající se Zajištění v souladu s těmito Emisními podmínkami, Smlouvou s agentem pro zajištění a příslušnými Zástavními smlouvami. Veškeré Zajištění je zřízeno na jméno Agent pro zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník Dluhopisu Agent pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana zajišťovací dokumentace (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka Dluhopisu vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace.

### 3.4 Zřízení Zajištění

S výjimkou zástavního práva k Nemovitostem Emitent zřídí Zajištění k Datu emise. V případě zástavního práva k Nemovitostem Emitent na vlastní náklady podá příslušné návrhy na vklad zástavního práva prvního pořadí k Nemovitostem do katastru nemovitostí a toto doloží Agentovi pro zajištění nejpozději k Datu emise tak, aby zástavní právo k Nemovitostem prvního pořadí na jméno Agent pro zajištění bylo zřízeno nejpozději ve lhůtě 60 (šedesát) dnů od Data emise.

Emitent bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zástavními smlouvami k předmětu Zajištění, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

### 3.5 Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo ztráty zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtě uvedené v článku 3.4 či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen "**Žadatel**"), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezíská. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen "**Žádost**") zasláným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Administrátorovi doručena (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 Emisních podmínek.

### 3.6 Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění (které je zřízeno pouze na jméno Agentu pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci Dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, pak rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavního práva v souladu se zákonem a příslušnými Zástavními smlouvami; Schůze je zejména povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu zástavního práva respektovat způsoby realizace, lhůty a korektivy uvedené v Zástavních smlouvách.

Práva ze Záruky mohou vykonávat Vlastníci Dluhopisů samostatně a nezávisle na výkonu Zajištění.

### 3.7 Postup Agentu pro zajištění při vymáhání dluhů a výkonu Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění povinností a následně Schůze v souladu s článkem 3.6 rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případném výkonu Zajištění (včetně způsobu výkonu Zajištění), bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně výkonu Zajištění určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu doručen zápis z dané Schůze. Před započatím realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po Vlastnících Dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od Vlastníků Dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s realizací Zajištění, které by nebyly uhrazeny Emitentem, řádně a včas) související s jeho službami při realizaci Zajištění. Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a odměny ve výši 4,00 (čtyři) % z výtěžku realizace Zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to způsobem uvedeným v příslušném rozhodnutí Schůze. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění

nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

### 3.8 Umořovací fond

Emitent zřídí k Datu emise zvláštní fond představovaný prostředky na vázaném účtu vedeném u Hlavního manažera za účelem soustředění finančních prostředků získaných prodejem Nemovitostí a sloužících ke splacení dluhů z Dluhopisů (dále jen "**Umořovací fond**").

Emitent bude oprávněn prodat jakékoli Nemovitosti třetí osobě či osobám za podmínek běžných v obchodním styku (*arm's length*) a výhradně za finanční protiplnění. Jakékoli finanční protiplnění za Nemovitosti musí být nabyvatelem složeno vždy přímo do Umořovacího fondu. Prostředky v Umořovacím fondu mohou být až do splacení Dluhopisů použity výhradně ke splacení dluhů z Dluhopisů.

Pohledávky z Umořovacího fondu budou zastaveny na jméno Agentu pro zajištění v souladu s článkem 3.2 Emisních podmínek za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů. Emitent může s prostředky na účtu disponovat pouze v souladu s Emisními podmínkami. Prostředky uložené v Umořovacím fondu mohou být před Dnem konečné splatnosti použity Emitentem pouze ke splacení dluhů z Dluhopisů nebo k odkupu Dluhopisů prostřednictvím Hlavního manažera na trhu s tím, že Emitent bez zbytečného prodlení rozhodne o zániku takových odkoupených Dluhopisů.

## 4. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ A DALŠÍ POVINNOSTI EMITENTA A RUČITELE

### 4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta; nebo
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek "**Dluhy**" znamenají povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají "**ručitelské povinnosti**" závazky převzaté Emitentem za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti.

"**Skupina**" pro účely těchto Emisních podmínek znamená k určitému dni Ručitele a všechny osoby ovládané Ručitelem, včetně Emitenta.

### 4.2 Informační povinnost Emitenta a Ručitele

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami bude v zákonných lhůtách a v souladu s pravidly BCPP uveřejňovat své finanční výkazy a plnit další informační povinnosti vyžadované příslušnými právními předpisy.

Ručitel se zavazuje, že do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami bude v zákonných lhůtách uveřejňovat své finanční výkazy a plnit další informační povinnosti vyžadované příslušnými právními předpisy.



Emitent bude dále Agentovi pro zajištění poskytovat až do konečného splacení všech Dluhopisů následující dokumenty a informace, resp. zajistí poskytnutí takových dokumentů či informací Ručitelem:

- auditované roční účetní výkazy a kopie přiznání k daní z příjmů Emitenta a Ručitele (vždy do konce června příslušného roku za rok předcházející);
- pololetní neauditované nekonsolidované finanční výkazy Emitenta a neauditované nekonsolidované finanční výkazy Ručitele do 60 (šedesáti) dnů od skončení pololetí;
- aktualizaci ocenění Nemovitostí vypracovaného nezávislým odhadcem na trhu nemovitostí ze seznamu akceptovatelných nezávislých odhadců uvedeného ve Smlouvě s agentem pro zajištění (Emitent si bude moci ze seznamu příslušného odhadce vždy pro daný případ zvolit), v rozsahu uspokojivém pro Agentu pro zajištění, a to každých 12 (dvanáct měsíců), poprvé k Datu emise (zprávu datovanou 23. 1. 2018);
- dokumenty dokládající plnění ukazatele LTV, a to každých 12 (dvanáct měsíců), poprvé k Datu emise;
- LTV certifikát; a
- další relevantní informace, které si může Agent pro zajištění rozumně vyžádat v souvislosti s plněním povinností Emitenta z Emisních podmínek.

Výše uvedené informace a dokumenty budou Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně.

### 4.3 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů bude ve vztahu k Emitentovi vždy splněn ukazatel LTV.

Ukazatel LTV je definován jako:

$$\text{LTV} = U / (\text{N} + \text{C}) \text{ (v \%)}$$

kde

**U** znamená k okamžiku, kdy je LTV poměřován, celkovou jmenovitou hodnotu vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů (vyjma Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta);

**N** znamená tržní hodnotu Nemovitostí (po odečtení kupní ceny za případně v mezidobí prodané Nemovitosti dle [článku 4.5](#) těchto Emisních podmínek) stanovenou vždy k datu výročí Data emise nezávislým odhadcem na trhu nemovitostí akceptovatelným pro Agentu pro zajištění. Seznam akceptovatelných nezávislých odhadců bude uveden ve Smlouvě s agentem pro zajištění. Ocenění musí být formou i obsahem uspokojivé pro Agentu pro zajištění a musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí; a

**C** znamená zůstatek v Umořovacím fondu.

Ukazatel LTV ani jednotlivé dílčí složky, ze kterých se počítá, nejsou a nebudou jako takové uvedeny a zveřejňovány ve finančních výkazech Emitenta; hodnota ukazatele LTV (včetně způsobu jeho výpočtu a jeho jednotlivých dílčích složek) bude ověřována Agentem pro zajištění způsobem uvedeným níže a bude k dispozici Vlastníkům Dluhopisů v podobě LTV certifikátu, jak je tento definován níže.

Pro dodržování ukazatele LTV platí:

Pokud ukazatel LTV překročí v okamžiku, kdy je poměřován, hranici **75 %**, nastane Případ porušení povinností dle [článku 9.1](#) níže, ledaže Ručitel, anebo jiná osoba ze Skupiny poskytne Emitentovi do 1 (jednoho) měsíce od takového zjištění dostatečnou hotovost formou vkladu do základního kapitálu nebo příplatku mimo základní kapitál nebo formou půjčky podřízené dluhům z Dluhopisů, která bude uložena v Umořovacím fondu, a v jejímž důsledku se ukazatel LTV vrátí pod uvedenou mezní hodnotu.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, může Emitent jako alternativu k postupu dle předcházejícího odstavce tohoto [článku 4.3](#) odkoupit prostřednictvím Hlavního manažera, nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení výzvy Agentu pro zajištění na trhu příslušný objem Dluhopisů, aby ukazatel LTV dosahoval hodnoty požadované v tomto [článku 4.3](#). V takovém případě Emitent ihned po odkoupení Dluhopisů rozhodne o jejich zániku.

Výpočet ukazatele LTV bude poprvé proveden Emitentem a předložen Agentovi pro zajištění k Datu emise a následně každých 12 (dvanáct) měsíců (na základě aktuálního objemu nesplacené části Emise a aktualizované tržní hodnoty Nemovitostí). Výpočty LTV budou Agentovi pro zajištění předloženy ve formě certifikátu o plnění ukazatele LTV (dále jen "**LTV certifikát**"), jehož vzor tvoří přílohu Smlouvy s agentem pro zajištění. Agent pro

zajištění za pomoci podkladů získaných od Emitenta ověří výpočet hodnoty LTV uvedený v LTV certifikátu a zajistí, aby LTV certifikát (včetně případných výhrad Agentů pro zajištění k hodnotě LTV nebo způsobu výpočtu hodnoty LTV) byl bez zbytečného prodloužení Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Ukazatel LTV bude vždy hodnocen na základě ocenění k příslušnému dni výročí Data emise.

#### 4.4 Povinnost Emitenta udržovat vlastní jmění

Emitent je do doby splnění všech vydaných a dosud nesplacených dluhů vyplývajících z Dluhopisů povinen udržovat nezápornou hodnotu svého vlastního jmění.

#### 4.5 Nakládání s Nemovitostmi

Emitent je oprávněn kdykoli prodat jakoukoli Nemovitost při dodržení podmínek uvedených v [článku 3.8](#) výše. Agent pro zajištění doručí v takovém případě Emitentovi písemné potvrzení o vzdání se zástavního práva k příslušné Nemovitosti, avšak nejdříve poté, co Emitent dodrží veškeré povinnosti uvedené v [článku 3.8](#) výše (přičemž Agent pro zajištění si může k zamýšlenému převodu vyžádat po Emitentovi jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého výhradního uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda převod příslušné Nemovitosti proběhne v souladu s [článkem 3.8](#) výše). Emitent nebude oprávněn jakoukoli Nemovitost prodat, pokud nastal nebo trvá Příklad porušení povinností dle [článku 9.1](#) těchto Emisních podmínek.

Povoleným prodejem jakékoli Nemovitosti dle tohoto [článku 4.5](#) se daná nemovitost již dále nepovažuje za Nemovitost pro účely povinností uvedených v těchto Emisních podmínkách.

#### 4.6 Společná ustanovení k povinnostem Emitenta a Ručitele

Ručitel se v Záruce zavázal dodržovat veškeré své povinnosti uvedené v tomto [článku 4](#).

### 5. VÝNOS

#### 5.1 Způsob stanovení výnosu, úrokové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,80 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 1. 3. a 1. 9. každého roku (každý takovýto den dále jen "**Den výplaty výnosu**"). Prvním Dnem výplaty výnosu bude 1. 9. 2018.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené výše v tomto článku.

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší než 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 výnosu uvedené v [článku 5.3](#) těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle toho odstavce bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

"**Výnosovým obdobím**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Datem emise (včetně tohoto dne) a konče v pořadí prvním Dnem výplaty výnosu (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty výnosu (včetně tohoto dne) a konče dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely začátku trvání kteréhokoliv Výnosového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz [článek 7.3](#) těchto Emisních podmínek).

#### 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v [článku 6.1](#) těchto Emisních podmínek), Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v [článcích 3.5, 9.2, 12.4.1 a 12.4.2](#) těchto Emisních podmínek) kromě případu, pokud navzdory splnění všech podmínek a náležitostí byla platba dlužné částky Emitentem neoprávněně zadržena nebo zamítnuta. V takovém případě bude úrokový výnos nadále narůstat při úrokové sazbě stanovené v [článku 5.1](#) těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy budou Vlastníkům Dluhopisů vyplaceny všechny k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že přijal všechny částky splatné

v souvislosti s Dluhopisy (to neplatí, pokud by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb), a to podle toho, která ze skutečností uvedených výše v bodě (i) nebo (ii) nastane dříve.

### 5.3 Konvence pro výpočet výnosu

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

## 6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.1 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 1. 9. 2022 (dále jen "**Den konečné splatnosti dluhopisů**").

Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 3.5, 6.4, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

### 6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoliv za jakoukoliv cenu odkoupit na trhu nebo jinak.

### 6.3 Zánik Dluhopisů

Nerozhodne-li Emitent jinak, dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají. Pokud Emitent nerozhodne o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení. Práva a povinnosti spojené s Dluhopisy, které budou v majetku Emitenta, zaniknou v Den konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek), pokud k jejich zániku nedošlo dříve na základě rozhodnutí Emitenta.

### 6.4 Předčasné splacení na základě rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

#### 6.4.1 Změna kontroly

Pokud dojde k Změně kontroly, Emitent tuto skutečnost písemně oznámí Administrátorovi bez zbytečného prodlení, avšak nejpozději do 3 (tří) Pracovních dní poté, co se o takovéto skutečnosti dozví, a dále také Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen "**Oznámení o změně kontroly**").

"**Změna kontroly**" nastane, pokud fyzické osoby ovládající Ručitele, tj. Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, nebo osoby jim blízké přestanou být přímým či nepřímým vlastníkem 51 % akcií Ručitele, nebo osobami majetkově ovládající společně s RSJ Investments SICAV a.s., IČO: 247 04 415, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, jednajícím za podfond RSJ Development Emitenta (dále jen "**Společník 2**"), nebo jinak přestanou ovládat vedení a strategii nebo záležitosti Ručitele, nebo společně se Společníkem 2 Emitenta, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.

#### 6.4.2 Právo Vlastníků Dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoliv Vlastník Dluhopisů může nejpozději 45 (čtyřicet pět) kalendářních dní poté, co bylo uveřejněno Oznámení o změně kontroly, na základě svojí úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od tohoto momentu nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 9.2 těchto Emisních podmínek.

#### 6.4.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně odvoláno, avšak pouze ve vztahu k Dluhopisům, jejichž je vlastníkem, a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi

a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají splatnými podle předcházejícího [článku 6.4.2](#) těchto Emisních podmínek. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

#### 6.4.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto [článku 6.4](#) se jinak přiměřeně použije ustanovení [článku 7](#) těchto Emisních podmínek.

#### 6.5 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely [článku 6.1](#) považovány za úplně splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení [článků 5, 6, 9, 12.4.1 a 12.4.2](#) těchto Emisních podmínek.

### 7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

#### 7.1 Měna plateb

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

#### 7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem provedeny prostřednictvím Administrátora k termínům, uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takovýto den dle kontextu dále také jen "**Den výplaty výnosu**" nebo "**Den konečné splatnosti dluhopisů**" nebo "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**" nebo každý z těchto dní také jen "**Den výplaty**").

#### 7.3 Konvence Pracovního dne

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

"**Pracovním dnem**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (s výjimkou soboty a neděle), kdy jsou v České republice otevřeny banky a jsou realizována vyrovnání devizových obchodů a mezibankovních plateb v Kč, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by Kč nahradila.

#### 7.4 Určení práva na přijetí výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

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

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

"**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 výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

## 7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený v bance v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba udělí a doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem (dále také jen "**Instrukce**"). Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenou pravostí podpisu/podpisů nebo ověřeným podpisem oprávněným pracovníkem banky), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výši zmíněném účtu, umožňující Administrátorovi provést platbu a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období. V případě právnických osob bude Instrukce doplněna o originál nebo kopii platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného podobného rejstříku, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž správnost údajů v tomto výpisu z obchodního rejstříku nebo z podobného rejstříku ověří zaměstnanec Administrátora ke Dni výplaty. V případě, že kterýkoliv z požadovaných dokumentů je v jiném než českém jazyce, je potřebné společně s originálem dokumentu nebo jeho úředně ověřenou kopií předložit i jeho úředně ověřený překlad do českého jazyka. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího ověření nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Úmluvy o zrušení požadavku vyššího ověření zahraničních veřejných listin (Haagské úmluvy) (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být co do obsahu a formy vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna podepsat takovouto Instrukci jménem Oprávněné osoby. Takovýto důkaz musí být Administrátorovi doručen společně s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor oprávněn požadovat zejména (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na tato svoje oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoliv prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takovéto Instrukce, a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené zpožděním Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností nebo jinou vadou takovéto Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi oznámena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dní před Dnem výplaty.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek, a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB), nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB). V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu v budoucnu případně nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoliv časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5 těchto Emisních podmínek, potom se povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku vůči takovéto Oprávněné osobě považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dní ode dne, kdy Administrátor přijal řádnou Instrukci, připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho, co je relevantní), přičemž platí, že takováto Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoliv úrok, výnos nebo jinou náhradu za takovýto časový odklad platby.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoliv škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů nebo informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takovéto související dokumenty nebo informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé, nebo (iii) v důsledku skutečností, které Emitent ani Administrátor nemohl ovlivnit. Oprávněné osobě v takovémto případě nevzniká žádný nárok na jakýkoliv doplatek, náhradu nebo úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## 7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů (v opačném případě o takové změně bude rozhodovat Schůze). Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

## 8. ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu, ledaže by takováto srážka daní nebo poplatků byla vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takovéto platby. Pokud bude jakákoliv takováto srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takovéto platby, Emitent nebude povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

## 9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ POVINNOSTÍ

### 9.1 Případy porušení povinností

Pokud nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností a takováto skutečnost bude trvat (každá z takovýchto skutečností dále také jen "**Případ porušení povinností**"):

(a) *Neplacení*

jakákoliv platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nebo Ručitel nesplní nebo nedodrží kteroukoliv svou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše), zejména jakoukoli povinnost uvedenou v článku 4 těchto Emisních podmínek, v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, resp. Záruky, a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta nebo Ručitele*

jakýkoliv Dluh Emitenta přesahující 20.000.000 (slovy: dvacet milionů) Kč nebo Ručitele v souhrnné částce přesahující 100.000.000 (slovy: jedno sto milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude příslušným dlužníkem uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty k plnění, která byla původně stanovena; nebo jakýkoliv takovýto dluh je prohlášen splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoliv označený) na základě rozhodnutí věřitele; nebo

(d) *Soudní a jiná rozhodnutí*

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

(e) *Protiprávnost*

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

(f) *Platební neschopnost*

Emitent nebo Ručitel je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce

vyhlásí na majetek Emitenta nebo Ručitele konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek Ručitele, nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

(g) *Likvidace*

(i) bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení schůze společníků Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (ii) bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady Ručitele o zrušení Ručitele s likvidací; nebo

(h) *Zproštění se či ukončení Záruky*

Záruka nebo kterékoliv její ustanovení přestane být kdykoliv z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Ručitel podal námitku kvůli neplatnosti nebo neúčinnosti Záruky nebo kteréhokoliv jejího ustanovení; nebo

(i) *Vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP*

Generální ředitel BCPP (nebo jiný oprávněný orgán BCPP) rozhodne o vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo Regulovaný trh BCPP, na kterém budou Dluhopisy přijaty k obchodování, přestane být regulovaným trhem ve smyslu zákona (a Dluhopisy nebudou současně přijaty k obchodování na jiném regulovaném trhu); nebo

(j) *Ukončení nebo změna podnikání*

Emitent přestane podnikat v oblasti realitního trhu a výstavby nemovitostí nebo přestane být oprávněn vykonávat hlavní předmět svojí činnosti;

potom

může kterýkoliv Vlastník Dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezíská, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definováno níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

## 9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Veškeré částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi Dluhopisu podle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, v kterém Vlastník Dluhopisu doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení adresované Emitentovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**"), ledaže by příslušné porušení povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo by takovéto Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek.

## 9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům, které vlastní, a pouze za předpokladu, že takovéto odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předcházejícího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

## 9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

## 10. PROMLČENÍ

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

## 11. ADMINISTRÁTOR

### 11.1 Administrátor

#### 11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a určená provozovna (dále jen "**Určená provozovna**") je na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
 Želetavská 1525/1  
 140 92 Praha 4

#### 11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a stanovit jinou nebo další Určenou provozovnu, případně stanovit další obstaravatele plateb. Taková změna se nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů (v opačném případě o ní bude rozhodovat Schůze).

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo stanovení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv takováto změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovémto oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabyde účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovémto Dni výplaty.

#### 11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

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

### 11.2 Kotační agent

#### 11.2.1 Kotační agent

Kotačním agentem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

#### 11.2.2 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností kотаčního agenta Emise Kotační agent jedná jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníkem Dluhopisů.

## 12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 12.1 Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent, Agent pro zajištění nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále také jen "**Schůze**"), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisu, nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.



### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen "**Změna zásadní povahy**"):

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění);
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je (toto se pro vyloučení pochyb nevztahuje na prodej Nemovitostí povolený těmito Emisními podmínkami), za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů;
- (d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (e) návrhu na podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; a
- (f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu porušení povinností.

### 12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisu (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem). 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 den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a) vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. 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.

## 12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisu (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**"), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou 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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku

6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

### **12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

## **12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1 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 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informací o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### **12.3.2 Předseda Schůze**

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

### **12.3.3 Společný zástupce**

Prvním společným zástupcem je Agent pro zajištění. Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem 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 nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

### **12.3.4 Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### **12.3.5 Odročení Schůze**

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

## **12.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů**

### **12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (f) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se

příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen "**Žadatel**"), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, 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 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

#### **12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů**

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (f) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (f) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen "**Žadatel**"), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

#### **12.4.3 Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

#### **12.5 Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) až (f) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### **13. OZNÁMENÍ**

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude zpřístupněno a uveřejněno v českém jazyce na webové stránce skupiny FINEP [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci "O Finepu", část "Pro investory" a webové stránce Emitenta [www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro](http://www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro) v sekci "Soubory ke stažení". Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### **14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Veškeré případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů, týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny příslušným českým soudem.

## 15. PŘÍLOHA Č. 1 – FINANČNÍ ZÁRUKA

## FINANČNÍ ZÁRUKA

Emise dluhopisů  
FINEP HOLDING, SE

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 210.000.000 Kč  
s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty až do 300.000.000 Kč  
se splatností v roce 2022  
ISIN CZ0003518565

(dále jen "Záruka")

TUTO ZÁRUKU vydává společnost

**FINEP HOLDING, SE**, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 27 822, zapsaná pod sp. zn. H 7 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Ručitel**"), ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (jak jsou tito definováni níže) (každý dále také "**Vlastník Dluhopisů**" a společně "**Vlastníci Dluhopisů**").

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Společnost **RED Thirteen s.r.o.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 276 05 931, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 118409 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), se rozhodla vydat emisi dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 4,80 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 210.000.000 (slovy: dvě stě deset milionů) Kč, s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty emise až do 300.000.000 (slovy: tři sta milionů korun českých), se splatností v roce 2022, ISIN CZ0003518565 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), a to v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími právními předpisy.
- (B) Ručitel má v úmyslu zaručit se za dluhy Emitenta ze všech Dluhopisů vydaných v rámci Emise formou finanční záruky ve smyslu českého zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "**NOZ**").
- (C) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů (dále jen "**Emisní podmínky**"). Tato Záruka tvoří nedílnou součást Emisních podmínek.
- (D) Pojmy, které jsou definovány v Emisních podmínkách, a nejsou v této Záruce definovány jinak, mají stejný význam i v této Záruce.

### 1. Finanční záruka

- 1.1 Ručitel ve smyslu § 2029 a násl. NOZ bezpodmínečně a neodvolatelně zaručuje každému Vlastníkovi Dluhopisů, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoli důvodu nesplní jakoukoliv svoji povinnost ve vztahu k jakémukoli Dluhopisu řádně a včas, včetně jakékoliv potenciální povinnosti Emitenta vůči některému z Vlastníků Dluhopisů, vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na základě výzvy Vlastníka Dluhopisů zaplatí takovou částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 10 (deseti) dní od doručení výzvy Vlastníka Dluhopisů Ručiteli.
- 1.2 Ručitel poskytuje finanční záruku za dluhy Emitenta až do výše 420.000.000 (slovy: čtyři sta dvacet milionů) Kč. Vlastník Dluhopisů je oprávněn vyzvat Ručitele k plnění finanční záruky opakovaně, dokud finanční záruka trvá. Tato finanční záruka je platná až do okamžiku splacení všech dluhů

Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů je oprávněn postoupit právo na uplatnění této finanční záruky na jakoukoliv třetí osobu. Tato Záruka je záruční listinou.

## **2. Prohlášení Ručitele**

2.1 Ručitel tímto bere na vědomí a potvrzuje, a to v plném rozsahu a bez nároku na prospěch z jakýchkoliv právních skutečností vylučujících odpovědnost nebo umožňujících námitky Ručitele, že je vázáný níže stanovenými povinnostmi. Ručitel tak potvrzuje a bere na vědomí, že nebude v žádném okamžiku zbaven svých povinností, a že jeho povinnosti nebudou omezeny jakoukoliv odkladnou lhůtou splnění dluhu nebo jiné povinnosti, vzdáním se práva nebo souhlasem daným Emitentovi nebo jakékoliv jiné osobě, nebo neúspěchem jakéhokoliv řízení o výkonu rozhodnutí vedeného proti Emitentovi nebo jakékoliv jiné osobě.

2.2 Ručitel dále potvrzuje a bere na vědomí, že:

- (i) nebude zbaven svých povinností v případě, že se Emitentovy povinnosti stanou neplatnými z důvodu nedostatku nebo omezení způsobilosti nebo pravomoci (včetně nedostatku oprávnění jednat na straně osob, které uzavřou jakoukoliv dohodu za Emitenta);
- (ii) jeho povinnosti vyplývající z této Záruky budou nadále platné a plně účinné bez ohledu na zrušení, fúzi, rozdělení, převzetí, jinou přeměnu nebo reorganizaci Emitenta, nebo zahájení insolvenčního řízení nebo jiného řízení podobné nucené správě nebo likvidaci Emitenta;
- (iii) neuplatní právo subrogace (právo vstupu ručitele do práv a právního postavení Vlastníka Dluhopisů ve vztahu k Emitentovi), ani neprovede žádné kroky k vymáhání práv nebo nároků vůči Emitentovi do doby, než budou splaceny veškeré částky a splněny všechny dluhy z Dluhopisů;
- (iv) jeho povinnosti vyplývající z této Záruky nebudou podmíněny platností nebo výkonem jakéhokoliv zajištění poskytnutého Emitentem nebo jakoukoliv jinou osobou Vlastníkům Dluhopisů nebo existencí nebo zřízením jakéhokoliv zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; a
- (v) ani oznámení, ani vznesení formálního požadavku vůči Emitentovi nebo jakékoliv jiné osobě není podmínkou pro placení nebo splnění povinností ze strany Ručitele podle této Záruky.

## **3. Trvajících povinností Ručitele**

Povinnosti Ručitele vyplývající z této Záruky zůstanou platné a plně účinné až do doby, než budou splaceny veškeré částky a splněny všechny dluhy z Dluhopisů.

## **4. Splacení Emitentem**

Pokud bude platba přijatá Vlastníkem Dluhopisů, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka Dluhopisů, prohlášena za neplatnou podle jakéhokoliv pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu řízení proti Emitentovi, nebo jakémukoli řízení obdobného nucené správě nebo likvidaci Emitenta, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele a tato Záruka bude nadále platit tak, jako by taková platba byla vždy splatná či povinnost splnitelná ze strany Emitenta.

## **5. Odškodnění**

Jako zvláštní a alternativní ujednání Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně souhlasí s tím, že jakákoliv částka, kterou má Emitent zaplatit v souvislosti s Dluhopisy, avšak kterou z jakéhokoliv důvodu (ať už známého či neznámého Emitentovi, Ručiteli nebo jakémukoli Vlastníkovi Dluhopisů) nemůže uhradit Ručitel na základě této Záruky, bude přesto Ručitelem Vlastníkovi Dluhopisů do 14 (čtrnácti) dnů po obdržení písemné výzvy uhrazena, a to jako by byl Ručitel jediným hlavním dlužníkem. Tato povinnost odškodnění je povinností oddělenou a nezávislou na ostatních ujednáních této Záruky, tvoří oddělený a nezávislý nárok a bude platit bez ohledu na jakýkoli odklad poskytnutý kterýmkoli Vlastníkem Dluhopisů.

## **6. Závaznost Emisních podmínek**

Ručitel prohlašuje, že (i) je plně obeznámen s Emisními podmínkami, (ii) bude je dodržovat, zejména bude dodržovat jakákoliv omezení a plnit povinnosti uvedené v článku 4 Emisních podmínek, a (iii) bude jimi vázán.

**7. Platby Ručitele**

Veškeré platby Ručitele Vlastníkům Dluhopisů podle této Záruky budou realizovány bez jakýchkoliv srážek daní, poplatků nebo plateb jiného druhu, nebudou-li to vyžadovat právní předpisy. V případě, že takovou srážku daní, poplatky nebo platbu jiného druhu vyžadují právní předpisy, Ručitel zaplatí Vlastníkům Dluhopisů takovou sraženou částku navíc tak, aby Vlastníci Dluhopisů skutečně obdrželi stejnou částku, jakou by dostali, kdyby dluh plnil řádně a včas Emitent.

**8. Výzva Ručiteli**

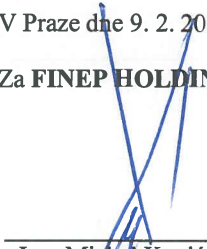
Jakákoliv výzva podle této Záruky musí být v písemné formě a musí být doručena na adresu sídla Ručitele, jak je tato adresa aktuálně zapsána v příslušném obchodním rejstříku. Takto podaná výzva bude považována za účinně doručenou okamžikem jejího skutečného doručení adresátovi, avšak s tím, že výzva, která by jinak nabyla účinnosti v den, který není pracovním dnem nebo po 12:00 hodině kteréhokoliv pracovního dne, nabude účinnosti až v první bezprostředně následující pracovní den. "Pracovní den" znamená kterýkoliv kalendářní den, kdy jsou pro veřejnost běžně otevřené banky v Praze a kdy se provádí vyrovnání plateb v Kč.

**9. Rozhodné právo a řešení sporů**

Tato Záruka se řídí právním řádem České republiky. K rozhodování sporů souvisejících s touto Zárukou je příslušný Městský soud v Praze.

V Praze dne 9. 2. 2018

Za FINEP HOLDING, SE

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Michal Kocián  
předseda představenstva

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Vladimír Schwarz  
člen představenstva

### III. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI; POUŽITÍ VÝNOSŮ Z EMISE

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných v nabídce Dluhopisů, kromě Hlavního manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu "nejlepší snaha" ("best efforts"), na nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovou nabídku podstatný.

Emitent dále na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů vydávaných na domácím trhu pověřil společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3608 vedenou Městským soudem v Praze (dále také "**Hlavní manažer**"), činností spojenou se zajištěním umístění Dluhopisů. Emitent také pověřil společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., činnostmi Agenta pro zajištění a činnostmi Administrátora a Kotačního agenta v souvislosti s výplatami z Dluhopisů a přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh BCPP.

Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Hlavního manažera, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za právního poradce Hlavního manažera a některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 4.700.000 Kč. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50.000 Kč.

Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 210.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 205.300.000 Kč, a v případě vydání nejvyšší celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 300.000.000 Kč) k Datu emise či po tomto dni přibližně 295.300.000 Kč. Čistý výnos z emise Dluhopisů bude primárně použit ke splacení úvěrů/zápůjček členům Skupiny a k rozvoji podnikatelských aktivit Skupiny, a nepřímo též na financování developerského projektu Obytný soubor Drnovská.

#### **IV. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU**

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Kromě žádosti o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP Emitent nepožádal, ani nemá v úmyslu požádat, o přijetí Dluhopisů k obchodování na některém domácím nebo zahraničním regulovaném trhu nebo burze.

Hlavní manažer je oprávněn provádět v souladu s příslušnými předpisy stabilizaci Dluhopisů a může podle svého uvážení vynaložit úsilí k podniknutí kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné za účelem stabilizace nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Hlavní manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit. Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).

Emitent dosud nevydal žádné cenné papíry, které by byly přijaty k obchodování na regulovaném nebo jiném rovnocenném trhu s cennými papíry.



## V. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové stránce Skupiny FINEP [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci "O Finepu", část "Pro investory" a webové stránce Emitenta [www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro](http://www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro) v sekci "Soubory ke stažení", lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	dokument	stránky
Účetní závěrka Emitenta dle CAS za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2015	1- 20
Účetní závěrka Emitenta dle CAS za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2016	1 - 23
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, včetně výroku auditora	Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2015 dle IFRS	4 - 64
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, včetně výroku auditora	Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2016 dle IFRS	4 - 65

Účetní závěrku Emitenta dle CAS za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, včetně výroku auditora, lze nalézt na:

<http://www.spolecnosti-as.cz/soubor/85>

Účetní závěrku Emitenta dle CAS za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, včetně výroku auditora, lze nalézt na:

<http://www.spolecnosti-as.cz/soubor/86>

Konsolidovanou účetní závěrku Ručitele dle IFRS za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, včetně výroku auditora, lze nalézt na:

[http://www.finep.cz/storage/4748ef5b-cze\\_finep](http://www.finep.cz/storage/4748ef5b-cze_finep)

Konsolidovanou účetní závěrku Ručitele dle IFRS za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, včetně výroku auditora, lze nalézt na:

[http://www.finep.cz/storage/2dd302df-cze\\_finep-holding-group-2016.pdf](http://www.finep.cz/storage/2dd302df-cze_finep-holding-group-2016.pdf)

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

## VI. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost RED Thirteen s.r.o., se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 276 05 931, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 118409 vedenou Městským soudem v Praze, za níž jednájí níže uvedené osoby.

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 jeho význam.

V Praze dne 9. 2. 2018

Za **RED Thirteen s.r.o.**

  
Ing. Štěpán Havlas  
jednatel

  
Ing. Michal Kocián  
jednatel

  
Lukáš Musil  
jednatel

### 2. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI

Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za roky 2015 a 2016 byla auditovaná:

<i>Auditorská firma:</i>	TPA Audit s.r.o.
<i>Osvědčení č.:</i>	080 KAČR
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
<i>Členství v profesní organizaci:</i>	Komora auditorů České republiky
<i>Odpovědná osoba:</i>	Ing. Markéta Kopřivová
<i>Osvědčení č.:</i>	1331 KAČR

Auditor, společnost TPA Audit s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Hlavnímu manažerovi či přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – v kapitole I (Rizikové faktory).

## 4. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### 4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

*Obchodní firma:* RED Thirteen s.r.o.

*Místo registrace:* sp. zn. C 118409 vedená Městským soudem v Praze

*IČO:* 276 05 931

*Datum vzniku:* 9. 10. 2006, Emitent byl založen na dobu neurčitou

*Právní forma:* společnost s ručením omezeným

*Rozhodné právo:* Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**NOZ**"), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**ZOK**") a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Insolvenční zákon**"). Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podířil se ZOK jako celku.

*Sídlo:* Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

*Telefonní číslo:* +420 224 475 123

*E-mail:* info@finep.cz

*Web:* www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro a pro účely uveřřňování informací o Dluhopisech též www.finep.cz

### 4.2 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Emitent byl založen jako jednoúčelová společnost dne 29. 3. 2006 podle českého práva jako česká společnost s ručením omezeným. Emitent vznikl dne 9. 10. 2006 na základě zápisu Emitenta v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 118409 vedenou Městským soudem v Praze. Identifikační číslo Emitenta je 276 05 931.

Účelem založení a vzniku Emitenta jako jednoúčelové společnosti je realizace developerského projektu (residenční výstavby) na Nemovitostech v rámci lukrativního území městské části Ruzyně na Praze 6.

V květnu 2017 se Ručitel stal 50% společníkem Emitenta.

## 5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

Podle zápisu v obchodním rejstříku předmět činnosti Emitenta představuje "výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona", přičemž faktickým předmětem činnosti je zejména realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě Developerského projektu.

Developerský projekt bude realizován dle současných předpokladů celkem ve čtyřech obchodních fázích:

- Fáze 1 (výstavba objektů D1, D2 a D3, předpoklad 104 bytů)
- Fáze 2 (výstavba objektů C1 a C2, předpoklad 113 bytů)
- Fáze 3 (výstavba objektů E1, E2 a E3, předpoklad 94 bytů)
- Fáze 4 (výstavba objektů F1, F2 a F3, předpoklad 148 bytů)

Pro realizaci Developerského projektu má již Emitent zpracovanou architektonickou studii potvrzující dosažitelnost vytěžení kapacity území pro realizaci Developerského projektu s ohledem na platný územní plán.

Pro realizaci objektů spadajících do Fáze 1 (tedy objektů D1, D2 a D3) je aktuálně již zpracovávána projektová dokumentace pro územní rozhodnutí.

### 5.2 HLAVNÍ TRHY A KONKURENCE

Emitent je jednoúčelovou společností založenou za účelem realizace Developerského projektu na Nemovitostech, tedy v katastrálním území Ruzyně, katastrální území Praha. Bližší informace o postavení Emitenta, resp. celé Skupiny, v hospodářské soutěži jsou uvedeny v kapitole VII, článku 4.2 tohoto dokumentu.

## 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

### 6.1 POZICE EMITENTA VE SKUPINĚ

Emitent má dva společníky: (i) Ručitele a (ii) RSJ Investments SICAV a.s., IČO: 247 04 415, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, jednající za RSJ Development podfond (dále jen "**Společník 2**"). Každý ze společníků drží v Emitentovi 50% obchodní podíl, se kterým je spojeno hlasovací právo ve stejné výši.

Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakékoli jiné osobě.

Bližší informace o Ručiteli a jeho organizační a akcionářské struktuře jakož i struktuře celé Skupiny FINEP, jejíž součástí jsou Emitent i Ručitel, jsou uvedeny v kapitole VII, článku 5 tohoto dokumentu.

### 6.2 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY

Bližší informace o Skupině FINEP, jejíž součástí jsou Emitent i Ručitel, jsou uvedeny v kapitole VII, článku 5 tohoto dokumentu.

### 6.3 ZÁVISLOST EMITENTA NA SUBJEKTECH SKUPINY

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je svou podstatou jednoúčelová společnost vlastnící Nemovitosti a v současné době nemá jiné zdroje příjmu z provozní činnosti, je při získávání finančních zdrojů pro své podnikatelské záměry závislý na finančních prostředcích získaných zejména prostřednictvím úvěrů/zápůjček ze Skupiny.

Emitent má k datu tohoto dokumentu uzavřeny se členy Skupiny smlouvy o úvěru, resp. o zápůjčce. Emitent předpokládá, že dlužné částky z uvedených smluv splatí (případně i jen částečně) bez zbytečného prodlení po obdržení výnosů z Dluhopisů.

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

## 7. INFORMACE O TRENDECH

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta nejméně na běžný finanční rok.

Bližší informace o trendech, které ovlivňují Ručitele a zprostředkovaně i Emitenta jsou uvedeny v kapitole VII, článku 6 tohoto dokumentu.

## 8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

### 9.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN EMITENTA

Obchodní vedení Emitenta, včetně vedení účetnictví, vykonávají a zajišťují jednatelé společnosti. Jednatelé zastupují Emitenta ve všech záležitostech. Společnost má 4 jednatele. Společnost zastupují navenek 3 jednatelé společně. Jednatele navrhuje a odvolává valná hromada; každý společník je oprávněn navrhnout jmenování 2 jednatelů. K datu tohoto dokumentu jsou jednatele následující osoby:

**Lukáš Musil**

Narozen: 21. 11. 1979

Pracovní adresa: Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

Lukáš Musil dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

*Člen statutárního orgánu:*

U Pilotů a.s., Centrum Pivovar a.s., BMC, akciová společnost, PXW Czech a.s., Projekt Mojmírovo s.r.o.,

Zlatice s.r.o., Retail Shops CPD s.r.o., HZY Czech s.r.o., Axention one s.r.o., SUPI Energy s.r.o., Hopsárium Děčín s.r.o., Brobosu Properties s.r.o., Back swing s.r.o., TARGET VALUE s.r.o., ADVANCED SYSTEM s.r.o., BLOOMING s.r.o., Sancela s.r.o., SPNK 6 s.r.o., RSJ Investments investiční společnost a.s., Starship Enterprise a.s., Unique Hotel Services s.r.o., BEACH RESORTS INVESTMENT LIMITED (UK), WHITE SAND BEACH RESORTS LIMITED (Zanzibar)

*Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu:*

Pivovarská restaurace CPD s.r.o., Retail Shops CPD s.r.o., SUPI Energy s.r.o., Děčínský pivovar s.r.o., Hopsárium Děčín s.r.o.

*Člen dozorčí rady:*

ČP Cloud a.s.

**Jakub Mikulášek**

Narozen: 18. 10. 1975

Pracovní adresa: Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

Jakub Mikulášek dále působí ve statutárních orgánech těchto společností:

U Pilotů a.s.

**Ing. Michal Kocián**

Narozen: 26. 7. 1968

Pracovní adresa: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1

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

*Člen statutárního orgánu:*

FINEP spol. s.r.o., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP HOLDING, SE, U Pilotů a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., VAIvae Real a.s., Penum a.s., Tenuis a.s., F.R.C., a.s., Cocktail Media s.r.o., FINEP Chuchle a.s., FINEP Osadní s.r.o., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., N.J.B. REAL a.s., WASIA a.s., FLams a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., Stodůlky JIH a.s., Mudarro Invest a.s., B+3 REAL a.s., Euro Park Praha ALFA a.s., FINEP Hostivař a.s., KALOS spol. s.r.o., PROSEK Development a.s., FINEP Garanční a.s., FINEP Troja a.s., Euro Park Praha a.s., FINEP Hloubětín a.s., FINBA a.s. (Slovensko), PRAGUE DEVELOPMENT SICAV (Malta)

*Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu:*

FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek bytová 2 k.s., FINEP Prosek k.s.,

*Člen dozorčí rady:*

PROBYDLENÍ a.s., FINEP Int. a.s., Katarax Company a.s., FINEP CZ a.s., ATS plus a.s. (Slovensko), FINEP Jégeho alej a.s. (Slovensko), FINEP SK a.s. (Slovensko)

*Člen správní rady:*

Dobrá rodina o.p.s.

**Ing. Štěpán Havlas,**

Narozen 22. 7. 1974

Pracovní adresa: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1

Štěpán Havlas dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

*Člen statutárního orgánu:*

KCK Salve spol. s.r.o., EUROGIRO FINANCE a.s., U Pilotů a.s., PROBYDLENÍ a.s., Tenuis a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP CZ a.s., HCARE s.r.o., MAXIMA REALITY s.r.o., HOME Institute s.r.o. (v likvidaci), DDX Czech a.s., FINEP SK a.s. (Slovensko), PRAGUE DEVELOPMENT SICAV (Malta), FHSI S. á r.l. (Lucembursko)

*Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu:*

FINEP Prosek bytová k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek bytová 2 k.s., FINEP Prosek k.s., Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II, Bytové družstvo PARK VIII, Společenství

vlastníků domu Zakšínská č.p. 609, Společenství vlastníků domu Svitákova č.p. 2810, Bytové družstvo MALÝ HÁJ, Bytové družstvo PARK XI, FINEP Barrandov bytová k.s., Bytové družstvo KASKÁDY VII, FINEP PROSEK bytová 5 k.s.

Člen dozorčí rady:

FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., MYSIMPHONIE a.s., Pensum a.s., F.R.C. a.s., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., WAsia a.s., FLams a.s., B+3 REAL a.s., FINEP Hostivař a.s., PROSEK DEVELOPMENT a.s., NATURE CITY a.s., EYSCHA a.s., FINEP Innovation a.s., Střížkov Park a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP Hloubětín a.s., FINEP Jégeho alej a.s. (Slovensko), FINBA a.s. (Slovensko)

## **9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ**

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů jednatelů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

## **10. HLAVNÍ SPOLEČNÍCI**

Emitenta ovládá společně (i) Ručitel a jeho prostřednictvím jednotlivé fyzické osoby, a (ii) Společník 2 a jeho prostřednictvím jednotlivé fyzické osoby, jak je blíže uvedeno v kapitole VII, článku 5 tohoto dokumentu. Každý ze společníků drží v Emitentovi 50% podíl, se kterým je spojeno hlasovací právo ve stejné výši.

Společníci uzavřeli dne 5. 5. 2017 smlouvu o společném podniku (Joint Venture Agreement), jejímž předmětem je, mimo jiné, zamezení zneužití kontroly jedné z ovládajících osob a nastavení principů řízení Emitenta (včetně jmenování a odvolávání jednatelů) a hlasování o vyhrazených záležitostech, pravidel pro prodej, resp. společný prodej, podílů v Emitentovi třetí osobě, a vzájemných předkupních práv k podílům v Emitentovi.

K ovládání Emitenta dochází především prostřednictvím rozhodování na valné hromadě.

Emitentovi nejsou známy žádné mechanismy ani ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. K datu tohoto Prospektu nebyla přijata žádná opatření, která by mohla zajistit, aby nenastalo zneužití kontroly.

## **11. FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA**

### **11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ INFORMACE**

Historické finanční údaje Emitenta uvedené v nekonsolidovaných účetních závěrkách Emitenta za poslední dvě účetní období (tj. k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2016) byly ověřeny auditorem. Nekonsolidované účetní výkazy Emitenta byly vyhotoveny v souladu s českými účetními standardy (CAS). Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Emitenta; auditor vydal k účetním závěrkám výrok "bez výhrad". Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole VI, článku 2 tohoto dokumentu.

### **11.2 MEZITÍMNÍ FINANČNÍ ÚDAJE**

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent neuveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

### **11.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE**

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Emitenta. Údaje vychází z auditovaných výkazů sestavených k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2016. Auditované historické finanční údaje za roky 2015 a 2016 byly vypracovány podle českých účetních standardů (CAS).

<b>ROZVAHA RED Thirteen s.r.o.</b> (dle CAS)	<b>k 31. 12. 2016</b> (v tis. Kč)	<b>k 31. 12. 2015</b> (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	228 199	210 770
Oběžná aktiva	2 349	3 252
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>230 548</b>	<b>214 022</b>
Vlastní kapitál	181 602	181 985
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	48 946	32 037
<i>z toho: závazky ovládající osoba</i>	48 599	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>230 548</b>	<b>214 022</b>

<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY RED Thirteen s.r.o.</b> (dle CAS)	<b>1. 1. - 31. 12. 2016</b> (v tis. Kč)	<b>1.1. - 31. 12. 2015</b> (v tis. Kč)
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	0
Výkonová spotřeba – služby/materiál	- 344	- 1 144
Ostatní provozní náklady a výnosy (včetně odpisů a přecenění)	- 33	39
<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>- 377</b>	<b>- 1 105</b>
<b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>- 6</b>	<b>- 51</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	0	0
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>	<b>- 383</b>	<b>- 1 156</b>

#### 11.4 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Podle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhá ani nehrozí, ani v období od jeho založení neprobíhaly, jakákoli soudní nebo rozhodčí řízení, která mohly mít nebo v nedávné době měly významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

#### 11.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE EMITENTA

Od data poslední ověřené účetní závěrky do data vypracování tohoto Prospektu došlo z pohledu Emitenta k těmto změnám, jež mají vliv na finanční nebo obchodní situaci Emitenta:

- Emitenta ovládají společně Ručitel a Společník 2 s tím, že oba společníci vlastní 50% podíl na Emitentovi;
- Došlo k rozpuštění Ostatních kapitálových fondů (účet 413) ve výši 256,67 mil. Kč a došlo k úhradě neuhrazené ztráty minulých let ve výši 75,16 mil. Kč;
- Oba společníci poskytli Emitentovi úvěry/zápůjčky v celkové výši 200,18 mil. Kč, jež byly použity na splacení zůstatku rozpuštěných Ostatních kapitálových fondů a dále pro účely nastartování developerských projektových prací na pozemcích ve vlastnictví Emitenta

(tj. financování výdajů spojených s projektovou dokumentací potřebnou pro povolovací řízení a zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí).

## **12. VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

Emitent není s výjimkou uvedenou níže stranou jakýchkoli významných smluv, s výjimkou smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, které by mohly vést ke vzniku povinnosti nebo nároku Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Emitent uzavřel s Ručitelem:

- dne 2. 5. 2017 smlouvu o úvěru splatném k datu 30. 9. 2020;
- dne 17. 5. 2017 rámcovou smlouvu o úvěru splatném k datu 30. 9. 2020.

Emitent uzavřel se Společníkem 2:

- dne 31. 3. 2017 smlouvu o úvěru splatném k datu 30. 9. 2020;
- dne 17. 5. 2017 rámcovou smlouvu o úvěru splatném k datu 30. 9. 2020.

Všechny výše uvedené poskytnuté úvěry jsou úročeny. K datu tohoto dokumentu dluží Emitent Ručiteli a Společníkovi 2 na základě výše uvedených úvěrových na nesplacených jistinách (bez příslušenství) částku celkem 247.175.833,33 Kč, kterou hodlá Emitent částečně splatit z výnosů emise Dluhopisů.

## **13. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU**

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

Do Prospektu není, vyjma zpráv auditorů zahrnutých odkazem, zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

## **14. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a na webové stránce Skupiny FINEP [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci " O Finepu", část "Pro investory" a webové stránce Emitenta [www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro](http://www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro) v sekci "Soubory ke stažení". Další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta, včetně historických finančních údajů Emitenta za každý ze dvou finančních roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Zde je též možné nahlédnout do zakladatelských dokumentů a společenské smlouvy Emitenta, Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s Agentem pro zajištění a Zástavních smluv.

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



## VII. INFORMACE O RUČITELI

### 1. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI

Konsolidovaná účetní závěrky Ručitele za roky 2015 a 2016 sestavená dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS) byla auditována:

<i>Auditorská firma:</i>	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
<i>Osvědčení č.:</i>	021
<i>Sídlo:</i>	Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 407 65 521, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 3637 vedenou Městským soudem v Praze
<i>Členství v profesní organizaci:</i>	Komora auditorů České republiky
<i>Odpovědná osoba:</i>	Ing. Tomáš Bašta
<i>Osvědčení č.:</i>	1966

Auditor, společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorům: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Ručitelem nebo akcií či podílů společností tvořících s Ručitelem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele nebo jakoukoli kompenzaci od Ručitele, (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) vztah k Hlavnímu manažerovi či přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – v kapitole I (Rizikové faktory).

### 3. ÚDAJE O RUČITELI

#### 3.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<i>Obchodní firma:</i>	FINEP HOLDING, SE
<i>Místo registrace:</i>	sp. zn. H 7 vedená Městským soudem v Praze
<i>IČO:</i>	279 27 822
<i>Datum vzniku:</i>	16. 7. 2007, Ručitel byl založen na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	evropská společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	Ručitel se při své činnosti řídí nařízením Rady (ES) č. 2157/2001 ze dne 8. října 2001 o statutu Evropské společnosti (dále jen " <b>Nařízení Rady</b> "), Směrnicí Rady č. 2001/86/ES ze dne 8. října 2001, kterou se doplňuje statut evropské společnosti s ohledem na zapojení zaměstnanců a českými právními předpisy, zejména zákonem č. 627/2004 Sb., o Evropské společnosti, NOZ, ZOK a Insolvenčním zákonem.
<i>Sídlo:</i>	Havlíčková 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 224 475 123
<i>E-mail:</i>	info@finep.cz
<i>Web:</i>	www.finep.cz

#### 3.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE

Ručitel byl založen dne 18. 6. 2007 podle českého práva jako evropská společnost. Ručitel vznikl dne 16. 7. 2007 na základě zápisu Ručitele v obchodním rejstříku pod sp. zn. H 7 vedenou Městským soudem v Praze. Identifikační číslo Ručitele je 279 27 822.

Developerská skupina FINEP byla založena v roce 1995 a jde o ryze českou skupinu. Za dobu svého vzniku si vybudovala na českém a slovenském trhu velmi silnou pozici. FINEP se specializuje na výstavbu rezidenčních

bytových projektů a velkých administrativních center. Při realizaci projektů klade důraz na nadstandardní servis a spokojenost klientů. Klíčová je lokalita, originální architektura, kvalitní provedení stavby a plnohodnotná občanská vybavenost. K dnešnímu dni společnost FINEP postavila více než 9 000 nových bytů v několika desítkách úspěšných projektů.

V roce 2006 rozšířil FINEP svou působnost za hranice České republiky, na Slovensko, od roku 2013 realizuje projekt také v Mongolsku. Produktové portfolio je doplněno nabídkou finančních a realitních služeb. FINEP stál mj. u renesance nové družstevní bytové výstavby v České republice. V roce 2014 koupí společnosti MAXIMA Reality vstoupil FINEP i na trh sekundárních nemovitostí.

FINEP, jako jeden z mála developerů, poskytuje svým klientům komplexní realitní a finanční služby, včetně bankovního zajištění složených finančních prostředků. Profesionalita a úroveň poskytovaných služeb FINEP např. v roce 2010 vynesla prestižní ocenění Developer roku.

## **4. PŘEHLED PODNIKÁNÍ**

### **4.1 HLAVNÍ ČINNOSTI**

Podle zápisu v obchodním rejstříku předmět činnosti Ručitele představuje výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, přičemž předmětem činnosti je zejména konsolidace majetkových účastí jejích akcionářů v jednotlivých projektových společnostech, strategické řízení rozvoje podnikatelských aktivit ve Skupině FINEP, právní, finanční, ekonomické, marketingové, PR, personální a organizační řízení Skupiny FINEP.

### **4.2 HLAVNÍ TRHY A KONKURENCE**

Hlavním předmětem činnosti Skupiny FINEP je development (tedy výstavba a následný prodej a pronájem bytových a nebytových prostor), přičemž největší část portfolia projektů tvoří rezidenční projekty, které jsou zejména umístěny v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Skupina FINEP je dlouhodobě přední rezidenční developerskou společností v Praze s tím, že na pražském trhu drží v posledních pěti letech druhou pozici za developerskou skupinou Central Group, a to z pohledu jak tržního podílu na počtu nově prodaných, tak i nově vystavěných bytech; tržní podíl Skupiny FINEP na pražském rezidenčním developerském trhu k 30. 9. 2017 (měřeno podílem počtu bytů v rámci developerských projektů) činil 9 % (zdroj: Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (12/2017), Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). Mezi nejaktivnější developery na trhu bytové výstavby v Praze a tedy i hlavní hráče v roce 2017 vedle Skupiny FINEP a Central Group dále patřily společnosti Skanska Reality, Daramis Group, YIT, Crestyl, Ekospol, Metrostav Development či skupina Vivus. Podíl 11 největších developerských projektů na pražském rezidenčním developerském trhu v roce 2017 činil 35 %, a tak lze tento trh považovat za relativně koncentrovaný (zdroj: Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (12/2017), Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy).

Skupina FINEP se v rámci developerské činnosti zaměřuje zejména na více etapový development větších územních celků či zájmových rozvojových území, kde následně vznikají komplexní urbanistické celky s komplexní sociální vybaveností a infrastrukturou. Příkladem mohou být např.:

- Západní město ve Stodůlkách (City West) – Britská čtvrť (doposud 10 etap);
- Harfa Park ve Vysočanech (doposud 6 etap);
- Kaskády Barrandov na Barrandově (doposud 5 etap);
- Prosek Park na Střížkově (doposud 12 etap);
- Malý Háj ve Štěrboholech/Dolních Měcholupech (doposud 7 etap);
- Jégeho Alej v Bratislavě (doposud 6 etap); či
- Nad Přehradou v Horních Měcholupech (doposud 5 etap).

Další část portfolia nemovitostních projektů Skupiny FINEP v Praze je tvořena projekty výstavby kancelářských budov, přičemž jak v rezidenčních, tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.) - tzv. retail. V období od 2008 do 2014 Skupina FINEP jako developer v oblasti výstavby kancelářských prostor v Praze rychle rostla, neboť v tomto období Skupina FINEP dokončila stavebně a úspěšně obchodně pronajala celkem 100.000 m<sup>2</sup> kancelářské plochy v administrativních budovách vystavěných v rámci projektu City West ve

Stodůlkách. V rámci projektu City West dnes mají sídlo renomované společnosti, jako je např. Siemens, Komerční banka či Vodafone. Mezi hlavní konkurenty Skupiny FINEP v oblasti výstavby kancelářských budov v Praze patří skupina Penta, HB REAVIS, Passer Invest či CPI.

Úspěšnou realizací a dokončením více než 1.000 bytů v rámci projektu Jégeho Alej (v rámci šesti etap) v Bratislavě se Skupina FINEP stala největší ryze českou developerskou skupinou působící v Bratislavě a patří mezi přední bratislavské developery (zdroj: interní analýza Emitenta).

Skupina FINEP dále úspěšně rozvíjí v Praze vedle core business (tedy developmentu) také nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty (zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny FINEP, nabídku zprostředkování ostatních finančních produktů a zabezpečení prodeje či pronájmu (realitní činnost) nemovitostí ve vlastnictví zájemců o koupi nové nemovitosti z portfolia Skupiny FINEP) prostřednictvím dceřiné společnosti PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s. či zprostředkování prodeje starších nemovitostí prostřednictvím dceřiné společnosti MAXIMA REALITY s.r.o., což je přední realitní společnost v Praze (zdroj: interní analýza Emitenta).

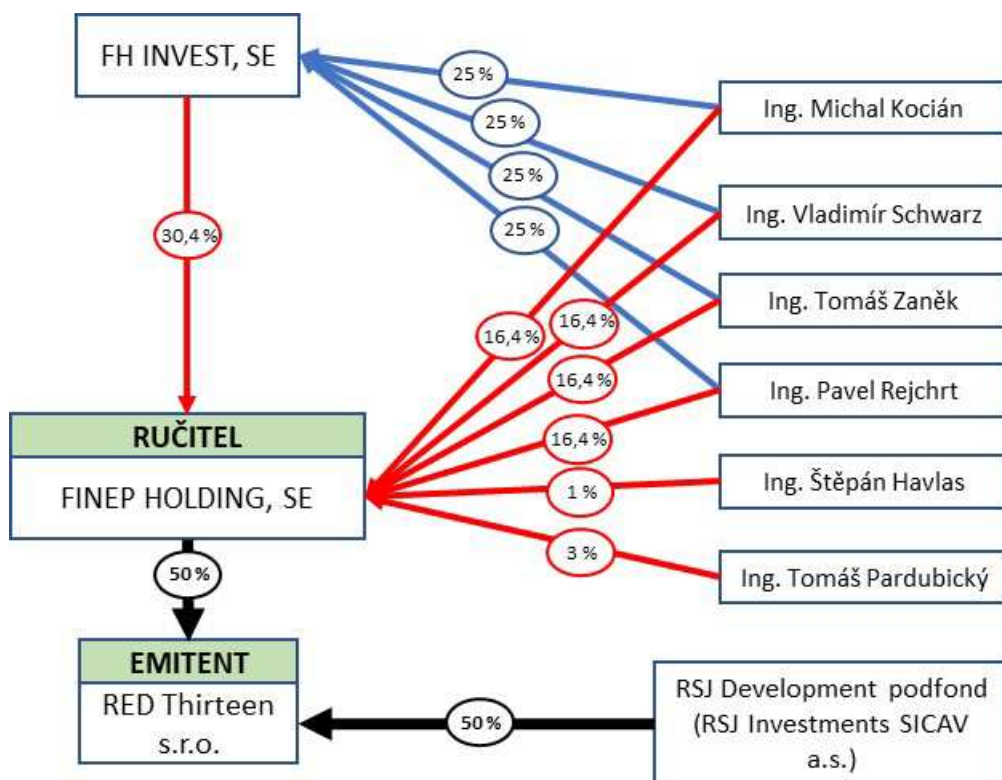
Prostřednictvím mongolské společnosti IKH KHAADYN TSUUVAA skupina FINEP působí i na mongolském trhu rezidenční výstavby, a to konkrétně v městě Erdenet, kde je aktuálně těsně před dokončením třetí etapa výstavby bytových domů s tím, že tam bude dokončeno více než 400 bytů v rámci tohoto projektu. Další fáze budou následovat.

## 5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE

### 5.1 POZICE RUČITELE VE SKUPINĚ

Ručitel, který ovládá Skupinu FINEP, je vlastněn mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K datu tohoto dokumentu jsou konečnými vlastníky Skupiny FINEP Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

Níže je uveden zjednodušený graf Skupiny FINEP a vlastnická struktura společníků Emitenta a Ručitele (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):



K datu tohoto dokumentu jsou konečnými vlastníky, držiteli investičních akcií, Společníka 2: Karel Janeček, Ph.D. (32 %), Libor Winkler (18 %), Václav Dejčmar (18 %), Michal Šaňák (12 %), Tomáš Janeček (6 %), Petr

Altman (2 %), Martin Ducháček (2 %), Ing. Karel Janeček (2 %), Bronislav Kandřík (2 %), Jakub Petrásek (2 %), Anton Tyutin (2 %) a Michaela Janečková (2 %).

## **5.2 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY**

Do Skupiny FINEP patří k datu tohoto dokumentu následující společnosti:

Název společnosti	Místo podnikání	Majetkový podíl
FINEP CZ a.s.	Česká republika	100 %
FINEP PROBYDLENÍ a.s.	Česká republika	100 %
PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika	100 %
PROBYDLENÍ INTERIÉRY a.s.	Česká republika	100 %
MAXIMA REALITY s.r.o.	Česká republika	100 %
FINEP spol. s r.o.	Česká republika	100 %
Pensum a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	100 %
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	100 %
Welham a.s.	Česká republika	100 %
F.R.C. a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Modřany a.s.	Česká republika	100 %
ERDEX a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Zlíchov a.s.	Česká republika	80 %
INGRAS a.s.	Česká republika	100 %
NATURE CITY a.s.	Česká republika	100 %
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	100 %
FINEP Int a.s.	Česká republika	75,00 %
EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o.	Česká republika	100 %
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	100 %
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Česká republika	100 %
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Česká republika	100 %
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Hostivař OMEGA a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Vysočany a.s.	Česká republika	100 %
FINEP PROSEK bytová 2 k.s.	Česká republika	100 %
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	100 %
CALEPO Media s.r.o.	Česká republika	100 %
EYSCHA a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	100 %
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	100 %
WAsia a.s.	Česká republika	100 %
VERANO REAL k.s.	Česká republika	100 %
SHELIA s.r.o.	Česká republika	100 %
Home Institute s.r.o. v likvidaci	Česká republika	100 %
DDX Czech a.s.	Česká republika	100 %
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Česká republika	100 %
FLams a.s.	Česká republika	100 %
GORIS s.r.o.	Česká republika	100 %
PROSEK Development, a.s.	Česká republika	100 %
TPK Real a.s.	Česká republika	100 %
FINEP Real a.s.	Česká republika	100 %
FINEP SK a.s.	Slovensko	100 %
FINBA a.s.	Slovensko	100 %
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV p.l.c.	Malta	100 %
FINEP PROSEK LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
PROSEK BYTOVA LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %

Název společnosti	Místo podnikání	Majetkový podíl
PROSEK PARK V LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
KASKADY BARRANDOV LIMITED PARTNERSHIP	Kypr	100 %
PROSEK PARK II LIMITED	Kypr	100 %
Bioinova s.r.o.	Česká republika	38,00 %
RED Thirteen s.r.o. (Emitent)	Česká republika	50,00 %
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	N/A
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	N/A
Dobrá Rodina o.p.s.	Česká republika	50,00%
FINEP Garanční a.s.	Česká republika	2,04%
FINEP Troja a.s.	Česká republika	1,06%
Stodůlky Jih a.s.	Česká republika	50,00 %
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50,00 %
Invenit a.s.	Česká republika	55,90 %
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	60,00 %
N.J.B.REAL a.s.	Česká republika	50,00 %
ATS plus a.s.	Česká republika	50,00 %
B+3 Real a.s.	Česká republika	50,00 %
Real 2 a.s.	Česká republika	50,00 %
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50,00 %
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50,00 %
Tenuis a.s.	Česká republika	50,00 %
Valvae Real a.s.	Česká republika	50,00 %
Euro Park Praha a.s.	Česká republika	50,00 %
Euro Park Praha ALFA a.s.	Česká republika	50,00 %
Euro Park Praha BETA a.s.	Česká republika	50,00 %
Coolinary Gastro Group a.s.	Česká republika	25,00 %
Střížkov Park a.s.	Česká republika	50,00 %
U Pilotů a.s.	Česká republika	50,00 %
Coolinary s.r.o.	Česká republika	25,00 %
Gin Tonic Club s.r.o.	Česká republika	25,00 %
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50,00 %
MYSIMPHONIE a.s.	Česká republika	27,50 %
Vackov a.s.	Česká republika	1,00 %
Šťastný reality s.r.o.	Česká republika	15,00 %
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50,00 %
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50,00 %
Jégeho Residential s.r.o.	Slovensko	50,00 %
ATS Plus a.s.	Slovensko	50,00 %
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50,00 %
IKH KHAADYN TSUUVAA s.r.o.	Mongolsko	40,00 %

Název společnosti	Místo podnikání	Majetkový podíl
FHSI S. á r.l.	Lucembursko	100,00 %

### 5.3 ZÁVISLOST RUČITELE NA SUBJEKTECH SKUPINY

Ručitel je holdingovou společností zabývající se převážně správou vlastních majetkových účastí ve Skupině FINEP a poskytováním úvěrů a ručitelských služeb, včetně ručení pro společnosti ve Skupině FINEP. Proto je Ručitel převážně závislý na dividendových a jiných příjmech od společností ze Skupiny FINEP. Schopnost Ručitele plnit své povinnosti bude významně ovlivněna hodnotou jeho majetkových účastí a finanční a hospodářskou situací jednotlivých členů Skupiny FINEP. Tato závislost na členech Skupiny FINEP může být prohloubena, pokud Ručitel poskytne některému členu Skupiny FINEP zápůjčku nebo úvěr. Případná neschopnost příslušného člena Skupiny FINEP splatit danou zápůjčku nebo úvěr by mohla Ručitele významně poškodit. Závislost Ručitele na svých akcionářích vyplývá z jejich majetkových podílů a podílů na hlasovacích právech.

## 6. INFORMACE O TRENDECH

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný negativní vliv na vyhlídky Ručitele nejméně na běžný finanční rok.

### Segment residenční výstavby v Praze

Situace na residenčním trhu nových bytů v Praze považuje Skupina FINEP obecně dlouhodobě za velice stabilní a perspektivní u těch projektů, které splňují základní požadované trendové parametry a požadavky:

- ✓ jedná se o kvalitně realizovanou novostavbu;
- ✓ projekt je v blízkosti metra (či jiné kapacitní MHD, např. tramvaje);
- ✓ v okolí projektu je široká sociální vybavenost;
- ✓ bytový dům má vhodně navržené dispoziční řešení;
- ✓ bytový dům je navržen jako provozně efektivní;
- ✓ realizace projektu zajišťuje renomovaný a kvalitní developer.

Investice do kvalitní nemovitosti v Praze je ze středně či dlouhodobého hlediska podle názoru Emitenta jednou z nejlepších investic vůbec. Toto platí jak pro individuální investory (občany pořizující si jeden či dva byty), tak portfoliové investory, kterým např. investice do portfolia nájemních bytů v Praze nabízí dlouhodobě zhodnocení na úrovni 4-5 % ročně. Ceny kvalitních novostaveb v kvalitních lokalitách (tzn. blízko metra či tramvaje a s dobrou sociální vybaveností v okolí) v Praze neklesají a ani v budoucnu klesat nebudou (zejména z důvodu postupně klesajícího objemu nabídky nových bytů v Praze podpořeného nízkou úrokovou sazbou u hypotečních úvěrů či růstem ceny stabilizovaných stavebních pozemků), což potvrzují nejen realizované prodeje bytů v projektech v rámci Skupiny FINEP zejména za poslední 2 roky v České republice (Praha) a na Slovensku (Bratislava), kdy jen na těchto trzích prodala Skupina FINEP v rámci prodeje a předprodeje na svých projektech v období leden 2016 – listopad 2017 více než 1.100 bytů a rodinných domů (interní zdroj Skupiny FINEP).

Stabilita a solidnost (společně s komplexní klientskou službou), kterou Skupina FINEP svým klientům nabízí, bude pro klienty v budoucnosti čím dál tím více důležitější při realizaci jejich často největší investice v životě, tj. nákupu nemovitosti.

Trh residenční výstavby v Praze bude v letech 2018-2019 ovlivněn skutečností, že povolovací řízení a legislativa pražských stavebních předpisů jsou vysoce rigidní, a lze tedy předpokládat, že v tomto období bude nabídka nových nemovitostí v Praze spíše stagnovat. Komplexnost, časová náročnost, potřebná odbornost a znalost legislativních podmínek (či jejich změn) je důležitým předpokladem pro úspěšnou stabilizaci (tj. získání potřebných povolení pro výstavbu) pražských stavebních pozemků, což klade nároky na developerské skupiny, ale současně pro odborně zdatné a zkušené developery je toto obchodní příležitost. Ceny stabilizovaných stavebních pozemků v Praze v meziročním porovnání vrostly o více než 25 % (interní zdroj Skupiny FINEP) a lze důvodně předpokládat, že trend růstu cen stavebních pozemků bude pokračovat i v letech 2018-2019.

### Segment kancelářských budov v Praze

Pražský kancelářský trh i v roce 2017 potvrdil vysokou stabilitu a to jak v cenách, tak v objemu nepronajatých ploch. Ceny nájmu v roce 2017, stejně jako ve třetím čtvrtletí 2016, oscilují kolem 20 EUR /m<sup>2</sup>/měsíc (zdroj: Prime Rents 19,50 - 20,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, CBRE). Podle studie Jones Lang LaSalle (zdroj: Prague Office Market Q3 2017, Jones Lang LaSalle) klesla míra neobsazenosti (vacancy) o 3-4 procentní body téměř ve všech sledovaných kancelářských lokalitách. To se shoduje s daty CBRE, která vypočítávají průměrnou neobsazenost na 7,7 % za celý trh, což jen potvrzuje stále vysokou poptávku po nových kancelářích.

Z potřeby 2,5 mil m<sup>2</sup> nových kanceláří odhadované ve Strategickém plánu Prahy z roku 2016 (Strategický plán hl.m. Prahy, Návrhová část – aktualizace 2016) bylo za tři čtvrtletí 2017 dodáno na trh pouze 34 tis. m<sup>2</sup>, ale lze předpokládat dokončení více než 300 tis. m<sup>2</sup> v letech 2017 – 2019. Celková zásoba "A" kanceláří tak vzrostla na 3,28 mil. m<sup>2</sup>, nicméně podíl AAA prostor zůstává podle Jones Lang LaSalle pod pětinou celkové zásoby.

Obecně lze říci, že klesá podíl spekulativních ploch. Celkem předpronájmy činily 30-50 % na aktuální výstavbě, což opět potvrzuje velmi stabilní a bezpečné tempo výstavby (interní zdroj Skupiny FINEP).

Skupina FINEP v roce 2017 dokončila výstavbu poslední budovy tzv. První fáze kancelářského projektu City West – budovu s označením A1 o celkové čisté pronajímatelné ploše cca 10.000 m<sup>2</sup>. Tato budova byla prodána Komerční bance, a.s., která již v areálu vlastnila budovu A2. S ohledem na pozitivní vývoj trhu plánuje Skupina s výstavbou Druhé fáze kancelářského projektu City West, a dále jedná o akvizici pozemků na možnou kancelářskou výstavbu na Praze 4. Oba projekty jsou zatím pouze ve fázi "feasibility study" (studie proveditelnosti) a jejich zahájení bude vázáno na předpronájem zhruba na průměrné úrovni předpronajatosti v Praze.

## 7. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel nevypracoval ani neuveřejnil prognózu ani odhad zisku.

## 8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

### 8.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN RUČITELE

Obchodní vedení Ručitele, včetně vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má pět členů. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo volí a odvolává svého předsedu. Představenstvo je usnášeníschopné, pokud je na jeho zasedání přítomna nejméně polovina členů představenstva. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů přítomných členů představenstva, přičemž každý člen má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva.

O průběhu řízení představenstva a jeho rozhodnutích je pořizován zápis. Funkční období členů představenstva je 10 let, s tím, že opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo zasedá dle potřeby, minimálně však jednou měsíčně. Představenstvu přísluší veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společnosti. Ručitel je holdingovou společností a funkci vrcholového managementu vykonávají členové představenstva.

Členové představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

**Ing. Michal Kocián**

předseda představenstva

Narozen: 26. 7. 1968

Den vzniku funkce: 29. 6. 2013

Michal Kocián dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech společností uvedených v kapitole VI., článek 9.1 tohoto dokumentu.

**Ing. Tomáš Zaněk**

člen představenstva

Den vzniku členství: 29. 6. 2013

Narozen: 22. 8. 1969



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

*Člen statutárního orgánu:*

FINEP spol. s.r.o., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Holding, SE, FINEP Hostivař OMEGA, a.s., PROBYDLENÍ a.s., MYSIMPHONIE a.s., VAIvae Real a.s., Pensum a.s., F.R.C. a.s., Cocktail Media s.r.o., FINEP Osadní s.r.o., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., N.J.B. REAL a.s., WAsia a.s., FLams a.s., Mudarro Invest, a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., B+3 REAL a.s., FINEP Hostivař a.s., PROSEK Development a.s., FINEP Garanční a.s., FINEP Troja a.s., FINEP CZ a.s., MAXIMA REALITY, s.r.o., NATURE CITY a.s., FH INVEST SE, CALEPO Media s.r.o., PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., SHELIA s.r.o., FINEP Hloubětín a.s.

*Člen dozorčí rady:*

FINEP Chuchle a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int. a.s., Stodůlky JIH a.s., Euro Park Praha ALFA a.s., Euro Park Praha, a.s., Invenit a.s., Euro Park Praha BETA a.s., Strategic Hotel Capital Prague Holdings, a.s., ATS plus a.s. (Slovensko), FINBA a.s. (Slovensko), FINEP SK a.s. (Slovensko)

**Ing. Pavel Rejchrt**

člen představenstva

Den vzniku členství: 29. 6. 2013

Narozen: 2. 6. 1968

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

*Člen statutárního orgánu:*

ROSENTHAL a.s., EUROGIRO FINANCE CZ, s.r.o., FINEP spol. s.r.o., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Holding SE, FINEP Hostivař OMEGA a.s., PROBYDLENÍ a.s., Pensum a.s., F.R.C. a.s., Cocktail Media s.r.o., FINEP Chuchle a.s., FINEP Osadní s.r.o., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., WAsia a.s., FLams a.s., FINEP Int. a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY A.S., Euro Park Praha ALFA, a.s., FINEP Hostivař a.s., PROSEK Development a.s., Euro Park Praha a.s., FINEP CZ a.s., MAXIMA REALITY, s.r.o., NATURE CITY a.s., FINEP Hloubětín a.s., Nadační fond na podporu mládeže a sportovců, reprezentantů ČR, Atrium Center s.r.o. (Slovensko), ATS plus a.s. (Slovensko), FINBA a.s. (Slovensko), FINEP Jégeho alej a.s. (Slovensko), FINEP Premiére, s.r.o. (Slovensko), FINEP SK a.s. (Slovensko), Jégeho Residential s.r.o. (Slovensko)

*Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu:*

Bytové družstvo PARK IV, Bytové družstvo PARK VIII, Společenství vlastníků domu Zakšinská č.p. 609

*Člen dozorčí rady:*

U Pilotů a.s., VAIvae Real a.s., MLÝN – VÍTKOVICE a.s., Tenis a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., Stodůlky JIH a.s., Mudarro Invest a.s., FINEP Garanční a.s., FINEP Troja a.s., Invenit a.s.

**Ing. Vladimír Schwarz**

člen představenstva

Den vzniku členství: 29. 6. 2013

Narozen: 24. 1. 1968

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

*Člen statutárního orgánu:*

FINEP spol. s.r.o., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP HOLDING SE, FINEP Hostivař OMEGA a.s., MYSIMPHONIE a.s., Pensum a.s., F.R.C. a.s., Cocktail Media s.r.o., FINEP Osadní s.r.o., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., WAsia a.s., FLams a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int. a.s., Stodůlky JIH a.s., FINEP Hostivař a.s., PROSEK Development a.s., Invenit a.s., NATURE CITY a.s., FH INVEST SE, Strategic Hotel Capital Prague Holdings a.s., CALEPO Media s.r.o., PROBYDLENÍ INTERIÉRY s.r.o., SHELIA s.r.o., EYSCHA a.s., FINEP Innovation a.s., FINEP Hloubětín a.s.

*Člen dozorčí rady:*

PROBYDLENÍ a.s., VAIvae Real a.s., FINEP Chuchle a.s., N.J.B REAL a.s., Mudarro Invest a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., Euro Park Praha ALFA a.s., FINEP Garanční a.s., FINEP Troja a.s., Euro Park Praha a.s., FINEP CZ, a.s., Euro Park Praha BETA a.s., FINBA a.s. (Slovensko), FINEP SK a.s. (Slovensko)

**Ing. Tomáš Pardubický**

člen představenstva

Den vzniku členství: 29. června 2013

Narozen: 17. 8. 1974

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

*Člen statutárního orgánu:*

FINEP HOLDING SE, PROBYDLENÍ a.s.,

Člen dozorčí rady:

FINEP Zlíchov a.s., MONETA Money Bank, a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hostivař OMEGA a.s., Pensum a.s., F.R.C. a.s., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., WAsia a.s., FLams a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP Hostivař a.s., PROSEK Development a.s., NATURE CITY a.s., EYSCHA a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP Hloubětín a.s.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

## 8.2 DOZORČÍ RADA RUČITELE

Dozorčí rada Ručitele má nejméně jednoho a nejvýše tři členy. Počet členů dozorčí rady pro dané funkční období je určen rozhodnutím valné hromady. V současné době má dozorčí rada jednoho člena. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let s tím, že opětovná volba člena dozorčí rady je možná. Dozorčí rada je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nejméně polovina jejich členů. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména posuzování účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může také za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členu představenstva (např. v řízení o náhradě škody).

Členem dozorčí rady Ručitele k datu tohoto Prospektu je:

**Ing. Hana Landová**

Den vzniku členství: 29. 6. 2013

Narozena: 15. 4. 1974

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

*Členka dozorčí rada:*

FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP HOLDING SE, FINEP Hostivař OMEGA a.s., PROBYDLENÍ a.s., Pensum a.s., F.R.C. a.s., FINEP Vysočany a.s., FINEP Modřany a.s., WELHAM a.s., WAsia a.s., FLams a.s., PROBYDLENÍ FINANČNÍ SLUŽBY a.s., B+3 Real a.s., FINEP Hostivař a.s., PROSEK Development a.s., FINEP CZ a.s., NATURE CITY a.s., FH INVEST SE, EYSCHA a.s., DDX Czech a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP Hloubětín a.s.

*Členka správní rady:*

Centrum rodinné péče o.p.s., Dobrá rodina o.p.s.

Pracovní adresou všech členů dozorčí rady je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

## 8.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

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

## 9. HLAVNÍ AKCIONÁŘ

Ručitel má upsaný a plně splacený základní kapitál ve výši 143.498.915,04 EUR (tj. 4.064.606.768,51 Kč, přepočítáno dle koeficientu platného dle Nařízení Rady), jež představuje 161.234.736 ks kmenových listinných akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 0,89 EUR (tj. 25,20925 Kč). S každou akcií je spojen 1 hlas na valné hromadě.

Ručitel je ovládán mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K 31. 12. 2017 jsou konečnými vlastníky Ručitele a Skupiny FINEP Michael Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, z nichž nikdo samostatně Skupinu FINEP neovládá.

## 10. FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE

### 10.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ INFORMACE

Historické finanční údaje Ručitele uvedené v konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele vypracovaných v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS) za poslední dvě účetní období (tj. k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2016) byly ověřeny auditorem a jsou do tohoto dokumentu zahrnuty odkazem; auditor vydal k těmto účetním závěrkám výrok "bez výhrad".

Zprávy auditora jsou přiloženy k účetním závěrkám Ručitele. Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole VII, článku 2 tohoto dokumentu.

### 10.2 MEZITÍMNÍ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel neuveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

### 10.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Ručitele. Údaje vychází z konsolidovaných auditovaných výkazů sestavených k 31. 12. 2015 a k 31. 12. 2016 dle IFRS.

PROSPEKT DLUHOPISŮ

<b>FINEP HOLDING, SE</b> (rozvaha dle IFRS - konsolidovaná)	<b>k 31. 12. 2016</b> (v mil. Kč)	<b>k 31. 12. 2015</b> (v mil. Kč)
<b>AKTIVA</b>		
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Investice do nemovitostí	1 259	703
Dlouhodobý hmotný majetek	94	62
Nehmotná aktiva	27	25
Finanční aktiva držena za účelem prodeje	0	1
Investice zaúčtované ekvivalenční metodou	595	597
Poskytnuté půjčky	554	303
Zaplacené zálohy	48	24
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>2 577</b>	<b>1 715</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Zásoby	633	947
Poskytnuté půjčky	187	320
Obchodní a jiné pohledávky	204	151
Zaplacené zálohy	24	13
Ostatní daňové pohledávky	25	5
Pohledávky z daně z příjmů	5	2
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 514	1 153
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>2 592</b>	<b>2 591</b>
Dlouhodobá aktiva držena za účelem prodeje	39	213
<b>AKTIVA CELKEM (v mil. Kč)</b>	<b>5 208</b>	<b>4 519</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM (v mil. Kč)</b>	<b>2 845</b>	<b>2 597</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Půjčky	1 007	275
Jiné závazky	7	3
Přijaté zálohy	14	184
Odložený daňový závazek	63	16
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>1 091</b>	<b>478</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Půjčky	427	647
Obchodní a jiné závazky	362	417
Přijaté zálohy	405	343
Ostatní daňové závazky	40	9
Závazky k dani z příjmu	38	28
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1 272</b>	<b>1 444</b>
<b>ZÁVAZKY CELKEM (v mil. Kč)</b>	<b>2 363</b>	<b>1 922</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM (v mil. Kč)</b>	<b>5 208</b>	<b>4 519</b>

<b>FINEP HOLDING, SE</b> (konsolidovaný výkaz úplného výsledku dle IFRS)	<b>1. 1. - 31. 12. 2016</b> (v mil. Kč)	<b>1. 1. - 31. 12. 2015</b> (v mil. Kč)
Tržby	1 380	731
Ostatní výnosy	16	17
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z přecenění investic do nemovitostí	-12	22
Odpis majetkové účasti – Finep Vysočany a.s.	0	-238
Spotřeba materiálu a energie	-16	-5
Nájem	-15	-12
Náklady vynaložené na prodej bytů a pozemků	-685	-295
Mzdové náklady	-159	-86
Marketingové náklady	-44	-46
Zprostředkování spojené s prodejem	-80	-51
Náklady na organizaci a řízení projektů	-16	-9
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby	-30	-10
Daně a poplatky	-5	-1
Ostatní provozní náklady	-36	-14
Odpisy	-10	-4
<b>Provozní zisk (+) / ztráta (-)</b>	<b>288</b>	<b>-1</b>
<b>Čisté finanční náklady (-) / výnosy (+)</b>	<b>-34</b>	<b>15</b>
<b>Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou</b>	<b>94</b>	<b>-64</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním</b>	<b>348</b>	<b>-50</b>
Daň z příjmů – splatná	-56	-35
Daň z příjmů – odložená	-47	1
<b>Čistý zisk (+) / ztráta (-) za období</b>	<b>245</b>	<b>-84</b>
Kurzové rozdíly	3	-8
<b>VÝSLEDEK PO ZDANĚNÍ CELKEM zisk (+) / ztráta (-)</b>	<b>248</b>	<b>-92</b>

#### 10.4 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Podle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhá ani nehrozí, ani v období od jeho založení neprobíhaly, jakákoli soudní nebo rozhodčí řízení, která mohly mít nebo v nedávné době měly významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny FINEP.

#### 10.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ NEBO OBCHODNÍ SITUACE RUČITELE

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele do data vypracování tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele nebo Skupiny FINEP. Níže jsou uvedeny vybrané události v rámci Skupiny FINEP v roce 2017:

- V průběhu roku 2017 byla úspěšně zahájena realizace těchto projektů residenční výstavby v Praze:
  - PROSEK PARK XI (Bytové družstvo PARK XI)
  - PROSEK PARK XII (FINEP PROSEK bytová 2 k.s.)
  - MALÝ HÁJ VI (Bytové družstvo MALÝ HÁJ)
  - MALÝ HÁJ VII (Euro Park Praha BETA a.s.)
  - Rodinné domy Štěrboholy IV + V
  - Rodinné domy Stodůlky III

- Skupina FINEP prodala majetkovou účast ve společnosti Office Center Stodůlky a.s., jež dokončila administrativní budovu A1 ve Stodůlkách
- Skupina FINEP koupila 50% obchodní podíl ve společnosti v RED Thirteen s.r.o. (Emitent)
- Skupina FINEP uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí kupní na nákup nových pozemků pro multifunkční výstavbu v Praze Vysočanech (podél ulice Poděbradská)

## **11. VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

Ručitel není stranou jakýchkoli významných smluv, s výjimkou smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, které by mohly vést ke vzniku povinnosti nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele dostát svým povinnostem ze Záruky.

## **12. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU**

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

Do Prospektu není, vyjma zpráv auditorů zahrnutých odkazem, zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

## **13. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Ručitele včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a na webové stránce Skupiny FINEP [www.finep.cz](http://www.finep.cz) v sekci " O Finepu", část "Pro investory" a webové stránce Emitenta [www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro](http://www.spolecnosti-as.cz/red-thirteen-sro) v sekci "Soubory ke stažení". Další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Ručitele, včetně historických finančních údajů Ručitele a jeho dceřiných společností za každý ze dvou finančních roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková dceřiná společnost existuje), jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Zde je též možné nahlédnout do zakladatelských dokumentů a stanov Ručitele.

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

## VIII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice a příjmů z nich plynoucích vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Krizový zákon**") a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto dokumentu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto dokumentu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

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

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

### Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen "**úrok**") vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými 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 dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu poplatníka fyzické osoby se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice, je z výkladového hlediska nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně příjemce/poplatníka, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stále provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Srážková daň sražená z úroku vypláceného fyzické osobě, která je daňový rezidentem jiného členského státu EU nebo státu tvořící Evropský hospodářský prostor, a zahrnutého do zdanitelných příjmů ze zdroje na území ČR deklarovaných v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob touto fyzickou osobou, se započte na její celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území ČR.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými 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 dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ pro odvod srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

V případě, že úrok plyne české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje. Plátců úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice o výměně informací v daňové oblasti.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, fondy penzijní společnosti atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro uplatnění nároku na toto osvobození v případech, kdy tento příjemce podléhá srážkové dani, je prokázání plátců úroku v dostatečném předstihu před jeho výplatou, že nárok na toto osvobození existuje.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně 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 z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 1.438.992 Kč (pro zdaňovací období roku 2018). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v téměř 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 zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se u právnické osoby zahrnují do obecného základu daně z příjmů



právníckých osob a podléhají dani z příjmů právníckých osob v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

Výše uvedené se nevztahuje na zisky z předčasného zpětného odkupu dluhopisů, jelikož na příjmy z takového odkupu se z daňového hlediska pohlíží jako na úrokové příjmy, jejichž daňový režim je popsán v části "Úrok".

### **Devizová regulace**

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. Dle § 6 odst. 3 Krizového zákona však vláda České republiky může v době trvání vyhlášeného nouzového stavu, mimo jiné, nařídit zákaz prodeje cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky.

## IX. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli 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.*

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele 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.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen "ZMPS").

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

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. Nový ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

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

**X. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

1. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 6. 2. 2018.
2. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/023774/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00003/CNB/572 ze dne 14. 2. 2018, které nabylo právní moci dne 16. 2. 2018. 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.
3. Prospekt byl vypracován dne 9. 2. 2018.
4. Účetní závěrky Emitenta za roky 2015 a 2016 jako auditor ověřila společnost TPA Audit s.r.o. Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2015 a 2016 jako auditor ověřila společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

**ADRESY**

**EMITENT**

RED Thirteen s.r.o.  
Na Florenci 2116/15, Nové Město  
110 00 Praha 1

**RUČITEL**

FINEP HOLDING, SE  
Havlíčková 1030/1, Nové Město  
110 00 Praha 1

**HLAVNÍ MANAŽER**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4

**AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4

**PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA**

PRK Partners s.r.o.  
advokátní kancelář  
Jáchymova 2  
110 00 Praha 1

**ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4

**AUDITOR EMITENTA**

TPA Audit s.r.o.  
Antala Staška 2027/79  
140 00 Praha 4

**AUDITOR RUČITELE**

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
Hvězdova 1734/2c  
140 00 Praha 4