

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST DLUHOPISY

Prague Real Estate 5,00/23

ISIN CZ0003530289

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst určený pro veřejnou nabídku zaknihovaných dluhopisů o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 1 Kč, s výnosem stanoveným pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % ročně, o předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise ve výši 300.000.000 Kč („**Dluhopisy**“ resp. „**Prospekt**“) společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649 („**Společnost**“), jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Retail podfond („**Emitent**“). Společnost má zájem financovat svůj další rozvoj pomocí úpisu a vydání Dluhopisů i veřejnosti v souladu s právními předpisy České republiky a příslušných právních norem Evropské Unie.

Tento Prospekt je vypracován jako unijní prospekt pro růst dle článku 15 odst. 1 písm. c) nařízení EU č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu („**Nařízení o prospektu**“) a obsahuje informace týkající se emise Dluhopisů ke dni jeho schválení Českou národní bankou. Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Tyto normy jsou stanoveny proto, aby investoři mohli učinit informované rozhodnutí o své investici do nabízených Dluhopisů. Česká národní banka neposuzuje finanční situaci Společnosti ani negarantuje budoucí kladný hospodářský výsledek Společnosti. Investoři by měli provést vlastní nezávislé hodnocení vhodnosti investice do Dluhopisů.

Cílem tohoto Prospektu je poskytnout investorům dostatečné a ucelené informace o Společnosti, Emitentovi a Dluhopisech. Investoři by vždy měli zvážit rizikové faktory, které jsou uvedeny v čl. 7.1 a čl. 7.2 tohoto Prospektu.

Veřejná nabídka Dluhopisů je omezena na území České republiky. Prospekt nebyl schválen žádným zahraničním správním ani jiným orgánem.

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu dne 9. února 2021 č. j. 2021/015041/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00009/CNB/572, které nabylo právní moci dne 10. února 2021.

Prospekt tedy pozbyde platnosti dne 10. února 2022. Emitent nemá povinnost doplnit tento Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností, jestliže tento Prospekt již pozbyl platnosti.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 5. února 2021. Informace uvedené v Prospektu jsou aktuální pouze k určenému dni. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou aktuální ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu, který podléhá příslušnému schválení ze strany České národní banky a který Emitent zveřejní na svých internetových stránkách <https://wood-re.com/cz/pro-investory/> („**Internetové stránky**“). Na Internetových stránkách budou zároveň zveřejňovány i ostatní dokumenty či informace spojené s emisí Dluhopisů. Informace uvedené na Internetových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem, vyjma hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu uvedených na str. 4 tohoto Prospektu). Prospekt, příslušné finanční údaje Společnosti a dokumenty, které jsou do Prospektu začleněny formou odkazu, jsou přístupné v elektronické podobě na Internetových stránkách.

Vydání a nabízení Dluhopisů bylo schváleno statutárním orgánem Společnosti dne 29. ledna 2021.

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

OBSAH

A. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	4
B. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ PRO UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST	5
1. ÚVOD	5
1.1 Název cenných papírů a ISIN.....	5
1.2 Emitent	5
1.3 Schválení prospektu.....	5
1.4 Upozornění.....	5
2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ	5
2.1 Kdo je emitentem?	5
2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o emitentovi?	6
2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?.....	8
3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH	10
3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	10
3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?.....	11
3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?.....	11
3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	11
4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIŘŮ	12
4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	12
4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?.....	12
4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	12
C. DALŠÍ INFORMACE.....	13
5. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM..	13
5.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu	13
5.2 Prohlášení osob odpovědných za Prospekt.....	13
5.3 Údaje o znalci.....	13
5.4 Potvrzení o shodě údajů	13
5.5 Prohlášení.....	14
5.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v emisi/nabídce.....	14
5.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady emise/nabídky	14
5.8 Další informace.....	14
6. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ.....	15
6.1 Údaje o emitentovi	15
6.2 Přehled podnikání	16
6.3 Organizační struktura	22
6.4 Údaje o trendech.....	23
6.5 Prognózy nebo odhady zisku	27
7. RIZIKOVÉ FAKTORY	28
7.1 Popis významných rizik specifických pro emitenta.....	28
7.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy.....	33
8. PODMÍNKY CENNÝCH PAPIŘŮ	34
8.1 Základní náležitosti Dluhopisu.....	34
8.2 Způsob výpočtu výnosu Dluhopisu	35
8.3 Měna plateb	35
8.4 Využití finančních prostředků z emise	35
8.5 Lhůta pro upisování	35
8.6 Způsob a místo upisování dluhopisu, způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaného dluhopisu.....	35
8.7 Emisní kurz.....	35
8.8 Způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům	35
8.9 Zdaňování výnosu Dluhopisů	35
8.10 Způsob a místo splacení Dluhopisu a výnosu z něho	35
8.11 Předčasné splacení Dluhopisu	36
8.12 Automatická předčasná splatnost	36

8.13	Osoby, které se podílejí na zabezpečení vydání, splacení a na vyplacení výnosu Dluhopisů	36
8.14	Promlčení práv z Dluhopisů.....	37
8.15	Obchodovatelnost Dluhopisů.....	37
8.16	Rating Emitenta.....	37
8.17	Dohled ČNB a prospekt.....	37
8.18	Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o Dluhopisech	37
8.19	Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení.....	37
8.20	Schůze vlastníků Dluhopisů	37
8.21	Závazek Emitenta – LTV.....	39
8.22	Status dluhů	39
8.23	Vlastníci Dluhopisů	40
8.24	Odkup dluhopisů emitentem	40
8.25	Rozhodné právo, soudní příslušnost a jazyk	40
8.26	Daňová a devizová právní úprava v České republice.....	40
9.	PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	43
9.1	Podmínky veřejné nabídky cenných papírů	43
9.2	Plán rozdělení a přidělování cenných papírů	44
9.3	Oznamování přidělené částky	44
9.4	Stanovení ceny	45
9.5	Umístění a upisování	45
9.6	Přijetí k obchodování a způsob obchodování.....	45
9.7	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu	45
10.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	47
10.1	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení	47
11.	FINANČNÍ ÚDAJE A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	53
11.1	Historické finanční údaje	53
11.2	Mezitímní a jiné finanční údaje	55
11.3	Ověření historických ročních finančních údajů.....	55
11.4	Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)	56
11.5	Významná změna finanční pozice emitenta.....	57
12.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	59
12.1	Hlavní akcionáři.....	59
12.2	Soudní a rozhodčí řízení.....	59
12.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholného vedení.....	59
12.4	Významné smlouvy.....	59
13.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	61
D.	ADRESY	62

A. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Následující dokumenty jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu a jsou investorům přístupné na Internetových stránkách následovně:

Dokument	Umístění na webu	Relevantní strany
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2019	https://wood-re.com/docs/Vyrocni-zprava-2019-SICAV.pdf	15-40
Auditovaná účetní závěrka Společnosti za rok 2019	https://wood-re.com/docs/Vyrocni-zprava-2019-SICAV.pdf	111-136

Emitent prohlašuje, že části dokumentů, které do Prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro potenciální investory významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Prospektu.

B. ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ PRO UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

(„Shrnutí“)

1. ÚVOD

1.1 Název cenných papírů a ISIN

1.1.1 Název: Dluhopisy Prague Real Estate 5,00/23

1.1.2 ISIN: CZ0003530289

1.2 Emitent

1.2.1 Podfond WOOD & Company Retail podfond, na jehož účet jedná společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649.

1.2.2 LEI: 315700HYI945R99ISO96

1.2.3 Kontaktní údaje Společnosti: tel.: +420 222 096 111; e-mail: info@wood-re.com; adresa: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1.

1.2.4 Emitent ani Společnost nejsou součástí konsolidačního celku.

1.3 Schválení prospektu

1.3.1 Tento Prospekt byl schválen jako unijní prospekt pro růst podle Nařízení o prospektu.

1.3.2 Prospekt byl schválen Českou národní bankou, tel. 224 411 111, email: podatelna@cnb.cz, ID datové schránky: 8tgaiej, se sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, Česká republika, která je orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem v České republice.

1.3.3 Prospekt byl Českou národní bankou schválen pod č. j. 2021/015041/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00009/CNB/572 ze dne 9. února 2021, které nabylo právní moci dne 10. února 2021.

1.4 Upozornění

1.4.1 Společnost prohlašuje, že:

- (a) toto Shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu coby unijnímu prospektu pro růst a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů coby cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek;
- (b) v případě velmi negativního scénáře může investor přijít o veškerý investovaný kapitál do Dluhopisů nebo jeho část;
- (c) v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států EU uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; a
- (d) občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které Shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je Shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud Shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem?

2.1.1 Emitentem je podfond WOOD & Company Retail podfond, na jehož účet jedná společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649.

2.1.2 Emitent provozuje svoji činnost na základě právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („ObčZ“), zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších

předpisů („ZOK“) a zákona č. 240/2012 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů („ZISIF“).

- 2.1.3 Hlavní činností Emitenta je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.
- 2.1.4 Emitent se v rámci své podnikatelské činnosti věnuje zejména nákupu a prodeji nemovitostních společností a s tím spojené správy nemovitostí, jež jsou těmito nemovitostními společnostmi vlastněny. Přestože portfolio nemovitostních společností ve vlastnictví Emitenta se v čase mění, tak ke dni Prospektu vlastní Emitent prostřednictvím příslušných nemovitostních společností:
- (a) 85 % komplexu obchodních a administrativních prostor Galerie Harfa a Harfa Office Park na Praze 9 prostřednictvím 85% podílu ve společnosti C & R Developments s.r.o., IČ: 27187179, se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7 („**C & R Developments**“); a
- (b) 100 % komplexu obchodních prostor Centra Krakov na Praze 8 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti Krakov Holding s.r.o., IČ: 08155381, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8 („**Krakov Holding**“).
- 2.1.5 Z hlediska akcií Emitent vydává pouze investiční akcie ve smyslu § 162 an. ZISIF. Zakladatelské akcie Společnosti ve smyslu § 159 an. ZISIF vlastní k datu Prospektu následující osoby:
- (a) Renaissance Finance S.A., IČ: B148870, se sídlem 8 Boulevard Royal, Lucemburk, 2449, Lucembursko, počet zakladatelských akcií Společnosti: 28, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 32,94 %; osobou přímo ovládající tohoto akcionáře je Jan Sýkora, nar. 18.1.1972, bytem V kolkovně 919/4, Staré Město, 110 00 Praha 1;
- (b) Maidford Finance S.A., IČ: B148074, se sídlem 8 Boulevard Royal, Lucemburk, 2449, Lucembursko, počet zakladatelských akcií Společnosti: 29, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 34,12 %; osobou přímo ovládající tohoto akcionáře je Vladimír Jaroš, nar. 23.2.1969, bytem Nad lomem 1189/33, Braník, 147 00 Praha 4; a
- (c) Burton & Simpson Ltd, IČ: C42467, se sídlem 20 Cannon Road, Santa Venera, 9039 Malta, počet zakladatelských akcií Společnosti: 28, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 32,94 %; osobou přímo ovládající tohoto akcionáře je Ľubomír Šoltýs, nar. 1.11.1972, bytem 85110 Bratislava, Rusovce, Keltská 1094/94, Slovensko.
- 2.1.6 Výkonnými řediteli Společnosti jsou Marek Herold, předseda představenstva, a Jiří Hrbáček, člen představenstva.
- 2.1.7 Auditorem Společnosti je Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Italská 2581/67, PSČ 120 00, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo auditorského oprávnění KAČR 079. Auditorem odpovědným za vypracování auditorských zpráv je David Batal, auditorské oprávnění KAČR č. 2147, zaměstnanec uvedené auditorské společnosti.

2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o emitentovi?

- 2.2.1 Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje Společnosti a Emitenta za finanční rok 2019. Tyto finanční údaje (všechny jsou v tisících Kč) vychází z účetní závěrky Společnosti a Emitenta za rok 2019, jejíž rozvahový den je 31.12.2019. Účetní závěrka je sestavena v souladu s českými účetními standardy.

Rozvaha Společnosti za finanční rok 2019 (k 31.12.2019)

Aktiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11,159	8,139
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	59,835	0
11.	Ostatní aktiva	49,915	72,695
14.	AKTIVA CELKEM	120,910	80,834

Pasiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
-----------	--	---------------------	----------------------

4.	Ostatní pasiva	12,532	16,023
8.	Základní kapitál	8,500	8,500
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	56,311	-232
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	43,567	56,543
17.	PASIVA CELKEM	120,910	80,834

Výkaz zisku a ztráty Společnosti za finanční rok 2019 (za období od 1.1. do 31.12.2019)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
4.	Výnosy z poplatků a provizí	78,339	72,593
5.	Náklady na poplatky a provize	-14,556	-2,600
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	53,838	69,785
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	43,567	56,543

Rozvaha Emitenta za finanční rok 2019 (k 31.12.2019)

Aktiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	295,570	7,033
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	271,099	135,445
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	1,777,072	1,538,509
14.	AKTIVA CELKEM	2,343,741	1,681,353

Pasiva (tis. Kč)

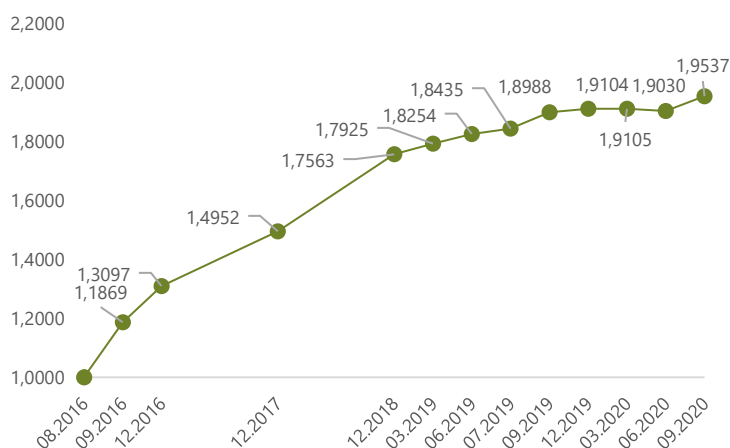
Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	101,959	101,089
4.	Ostatní pasiva	281,617	37,185
13.	Kapitálové fondy	1,212,867	923,585
14.	Oceňovací rozdíly	892,954	736,327
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-116,833	-74,987
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	-28,823	-41,846
17.	PASIVA CELKEM	2,343,741	1,681,353

Výkaz zisku a ztráty Emitenta za finanční rok 2019 (za období od 1.1. do 31.12.2019)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	8,927	5,867
5.	Náklady na poplatky a provize	-32,073	-43,748
20.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-28,688	-41,846
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-28,823	-41,846

2.2.2 Přestože z výše uvedených finančních výkazů vyplývá na úrovni Emitenta v posledních letech účetní ztráta, nejde z ekonomického pohledu o negativní jev, a to z důvodů blíže popsanych v těle prospektu. Na uvedené výkazy Emitenta proto nelze nahlížet striktně účetním pohledem, protože tento účetní pohled neposkytuje vzhledem ke specifickému předmětu podnikání Emitenta reálný obraz o jeho ekonomické situaci.

- 2.2.3 Od data poslední zveřejněné účetní závěrky (31. 12. 2019) eviduje Společnost na svých trzích trendy zejména v souvislosti s pandemií způsobenou novým typem koronaviru SARS-CoV-2, jež jsou blíže popsány v těle Prospektu. Vyjma změn souvisejících s pandemií nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Emitenta.
- 2.2.4 Společnost dále prohlašuje, že od rozvahového dne poslední auditované účetní závěrky (31.12.2019) nezveřejnila žádné další auditované finanční údaje.
- 2.2.5 Součástí prospektu nejsou žádné pro forma finanční údaje.
- 2.2.6 Výrok auditora k finančním údajům předkládaným v rámci Prospektu byl bez výhrad.
- 2.2.7 Vývoj hodnoty (EUR) investiční akcie Emitenta (ISIN: CZ0008042124) od 3. 8. 2016 do 30. 9. 2020 je prakticky po celou dobu kladný, přičemž k 30. 9. 2020 je hodnota investiční akcie Emitenta 1,9537 EUR. Graficky vypadá vývoj hodnoty investiční akcie Emitenta za celé období následovně:



2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?

2.3.1 Nejvýznamnější rizikové faktory obsažené v Prospektu specifické pro Emitenta jsou:

Název rizika	Popis rizika
Riziko vyplývající z postavení Emitenta jako podfondu investičního fondu (struktury SICAV)	Emitentem Dluhopisů je podfond Společnosti jako investičního fondu kvalifikovaných investorů, tj. účetně a majetkově oddělená část investičního fondu. Závazky z Dluhopisů proto mohou být plněny pouze z konkrétního podfondu (tj. z majetku Emitenta) a jejich splnění nelze nárokovat po žádném jiném podfondu Společnosti či Společnosti samotné, nebo po osobách zajišťujících podpůrné služby pro Emitenta jako podfond či pro Společnost jako investiční fond. Případný nedostatek majetku Emitenta pro účely splnění jeho závazků by negativně ovlivnil i schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko spojené s pronájmem a provozem komerčních nemovitostí	Emitent je vystaven veškerým rizikům, která jsou spojena s vlastněním, správou a provozováním komerčních nemovitostí. Hospodaření komerčních nemovitostí může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně. Například výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (HDP), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice. Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti, což může nájemcům způsobit potíže s dodržením finančních závazků vůči Emitentovi a mít dopad i na poptávku po nájemních prostorách obecně. Není zaručeno, že Emitent udrží ve svých nemovitostech současnou úroveň obsazenosti, vyšší průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemních smluv i v budoucnosti. Poptávka po komerčních prostorech k pronájmu a schopnost komerčních nemovitostí generovat potřebný příjem a udržet si svou hodnotu ovlivňuje řada parametrů, jako jsou například ekonomické a demografické prostředí, stavební práce související s pronájmem prázdných komerčních jednotek, kreditní riziko nájemců, infrastruktura v uvedené lokalitě a přístup k veřejné dopravě, konkurenční prostředí nebo očekávání nájemců ohledně kvality a údržby nájemních prostor. Jakékoliv zhoršení poptávky na trhu pronájmu komerčních nemovitostí se může projevit ze strany potenciálních nájemců v tlaku na finanční a jiné pobídky ze strany pronajímatelů, což

Název rizika	Popis rizika
	může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů komerční nemovitosti, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí	Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z emise Dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko pohybu cen nemovitostí	Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost	Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce či kupce dané nemovitosti v portfoliu Emitenta. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta z hlediska snížení výnosů a následně snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů	Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Kreditní riziko, resp. riziko dopadu pandemie COVID-19	Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti třetích osob splatit své dluhy z finančních nebo obchodních vztahů s Emitentem. V souvislosti s pandemií COVID-19 je na místě zdůraznit, že související vládní opatření mají dopad i na Emitenta, přičemž vládní opatření a jejich důsledky (omezení maloobchodu, uzavření škol) mají a do budoucna i budou mít vliv na peněžní toky Emitenta, přičemž lze očekávat zvýšenou míru platební neschopnosti jednotlivých nájemců v obchodních centrech vlastněných a provozovaných společnostmi v portfoliu Emitenta a v krátkodobém horizontu také jejich nižší obsazenost. Případná neschopnost dlužníků hradit své závazky vůči Emitentovi by mohla negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta, jeho výsledky podnikání a možnost řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko likvidity	Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Tato situace může nastat zejména v případě zvýšeného počtu žádostí o odkup investičních akcií vydaných Emitentem, přičemž není vyloučena teoretická varianta, že o odkup svých investičních akcií požádají všichni investoři najednou. Emitent v průběhu roku 2020 vypořádal žádosti o odkup investičních akcií v celkovém objemu 17,9 mil. EUR. Emitent k 31.12.2020 eviduje dosud neuspokojené žádosti o odkup investičních akcií v souhrnné výši 4,6 mil. EUR. Potenciální riziko likvidity souvisí také s relativně nízkou likviditou klíčových aktiv v portfoliu Emitenta, tj. nízkou likviditou jednotlivých nemovitostních společností resp. jimi vlastněných nemovitostí (retailových a administrativních center). Investice do nemovitostních projektů jsou obecně mnohem méně likvidní, než je tomu

Název rizika	Popis rizika
	u jiných aktiv. Emitent je vystaven riziku likvidity i z důvodu sekundární závislosti na svých dceřiných společnostech, kdy může dojít k potížím Emitenta spojeným s pokrytím svých splatných dluhů na základě výpadku cash flow ze strany dceřiných společností. Míra rizika dle Emitenta: střední

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

- 3.1.1 Emitentem Dluhopisů je podfond WOOD & Company Retail podfond, na jehož účet jedná společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649.
- 3.1.2 Název Dluhopisů: Dluhopisy Prague Real Estate 5,00/23
- 3.1.3 ISIN: CZ0003530289
- 3.1.4 Dluhopisy jsou zaknihovaným cenným papírem vydávaným dle zákona č. 190/2004, o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**ZDluh**“).
- 3.1.5 Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 1 Kč (CZK).
- 3.1.6 Dluhopisy budou vydány dne 26.2.2021 („**Datum emise**“). Dluhopisy budou splatné dne 15. 12. 2023 („**Den splatnosti**“).
- 3.1.7 Výnos Dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % ročně a je splatný pololetně zpětně, a to vždy ke dni 26.8. a 26.2. První výplata výnosu bude splatná ke dni 26.8.2021. Poslední část Výnosu bude splatná společně s Dluhopisem.
- 3.1.8 Rozhodný den je stanoven na desátý (10.) kalendářní den před Dnem splatnosti nebo před termínem výplaty výnosu Dluhopisů.
- 3.1.9 Převoditelnost Dluhopisů není omezena; k převodu Dluhopisů dochází zápisem v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 („**Centrální depozitář cenných papírů**“ nebo „**CDCP**“).
- 3.1.10 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) („**Maximální celková jmenovitá hodnota emise**“). Počet vydávaných Dluhopisů tak bude 300.000.000 kusů. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než činí její předpokládaná celková jmenovitá hodnota.
- 3.1.11 S Dluhopisy je spojeno zejména právo vlastníků dluhopisů na splacení Dluhopisu (výplatu jejich jmenovité hodnoty) a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně Dluhopisy splatit kdykoliv, a to i částečně. Částečné předčasné splacení Dluhopisů ovšem může Emitent realizovat maximálně 2x (dvakrát). S Dluhopisy je dále spojeno právo vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů.
- 3.1.12 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení všech Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude celá jmenovitá hodnota každého Dluhopisu Emitentem splacena jednorázově ke stanovenému Dni splatnosti, tj. 15. 12. 2023. Dluhopis a výnos z něho bude Emitentem splacen bezhotovostním převodem na účet společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ 265 03 808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7484 („**Manažer emise**“), která následně zajistí splacení Dluhopisů a výnosu osobám zapsaným v seznamu vlastníků Dluhopisů.
- 3.1.13 Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3.1.14 Dluhopisy jsou vydávány za účelem refinancování předchozí emise dluhopisů Harfa 4,00/21 (vydané bez prospektu dne 4. 9. 2017, ISIN CZ0003704603, s výnosem 4 % p.a., splatné 22. března 2021, v objemu 100.000.000 Kč, určené kvalifikovaným investorům, dále jen „**Dluhopisy Harfa**“), zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, včetně nabývání jmění do podfondu Emitenta dle statutu Emitenta resp. Společnosti, a to zejména nabývání podílů v „Nemovitostních společnostech“ (jak jsou definovány ve statutu Emitenta resp. Společnosti) („**Záměr**“).

3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

- 3.2.1 Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu pro růst malých a středních podniků či jiném trhu cenných papírů, ani v České republice ani v zahraničí.
- 3.2.2 Emitent bude veřejně nabízet Dluhopisy ke koupi na území České republiky a za tímto účelem nechal tento Prospekt schválit Českou národní bankou.

3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

- 3.3.1 Za nabízené Dluhopisy není poskytnuta záruka.

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

- 3.4.1 Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy jsou:

Název rizika	Popis rizika
Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem	Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z emisních podmínek uvedených v tomto Prospektu, tj. efektu kovenantu LTV). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko likvidity	Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu. Neexistuje ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko poplatků	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 majetkového účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora. Míra rizika dle Emitenta: střední
Riziko inflace	Potenciální 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 (tzn. překročí výši 5 % p.a.), hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Míra rizika dle Emitenta: střední
Úrokové riziko	Ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak. Držitelé Dluhopisu (jako s pevnou úrokovou sazbou) tak může postihnout riziko poklesu ceny Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Míra rizika dle Emitenta: střední

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIRŮ

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

- 4.1.1 Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží ode dne 10. února 2021 do dne 9. února 2022 včetně.
- 4.1.2 Emitent hodlá Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů (tj. až do 300.000.000 Kč) nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (retailovým) investorům, a to zejména prostřednictvím k tomu oprávněných třetích osob („Zprostředkovatelé“).
- 4.1.3 Minimální objem upisovaných Dluhopisů je jeden Dluhopis. Maximální objem upisovaných Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů v daný moment.
- 4.1.4 Emitent je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.
- 4.1.5 Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude upisovaná cena (emisní kurz) za nabízené Dluhopisy do Data emise rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po Datu emise se emisní kurz jednoho Dluhopisu rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvótního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu.
- 4.1.6 Emitent odhaduje náklady spojené s veřejnou nabídkou Dluhopisů maximálně ve výši 5 % z předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, tj. v částce 15.000.000 Kč. Investorům nebudou v rámci veřejné nabídky a úpisu Dluhopisů účtovány Emitentem žádné náklady či poplatky. Investorům však mohou v souvislosti s upsáním resp. koupí Dluhopisů vzniknout náklady spojené s poplatkem či přepočtem kurzu v rámci hrazení kupní ceny (Emisního kurzu) upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, náklady spojené s převzetím Dluhopisů či náklady na komunikaci s Emitentem. Zároveň může být investorům účtován případný tzv. vstupní poplatek, a to až do výše 1 % z částky placené investorem za úpis resp. koupí Dluhopisů související s náklady na distribuci Dluhopisů; takový případný vstupní poplatek nebude účtován Emitentem, ale může být účtován Manažerem emise nebo daným Zprostředkovatelem.

4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?

- 4.2.1 Prospekt je vyhotoven za účelem veřejné nabídky nabízených Dluhopisů.
- 4.2.2 Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 300.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 285.000.000 Kč. Čistý výnos z emise Dluhopisů bude primárně použit na splacení předchozí emise Dluhopisů Harfa (ve výši cca 100.000.000 Kč), zbytek (ve výši cca 185.000.000 Kč) pak bude využit za účelem realizace Záměru.
- 4.2.3 Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
- 4.2.4 Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů týkajících se nabídky Dluhopisů.

4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

- 4.3.1 Osobou nabízející cenné papíry je Emitent, který Dluhopisy nabízí prostřednictvím Manažera emise a Zprostředkovatelů.

C. DALŠÍ INFORMACE

5. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Tento oddíl uvádí údaje o osobách, které jsou odpovědné za obsah údajů v rámci unijního prospektu pro růst. Účelem tohoto oddílu je pomoci investorům, pokud jde o přesnost údajů zveřejňovaných v prospektu. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o právním základu registračního dokumentu v rámci unijního prospektu pro růst a o jeho schválení příslušným orgánem. Tento oddíl také uvádí informace o zájmech osob zúčastněných v nabídce, jakož i o důvodech nabídky, použití výnosů a nákladech nabídky. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o právním základu popisu cenných papírů v rámci unijního prospektu pro růst a jeho schválení příslušným orgánem.

5.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

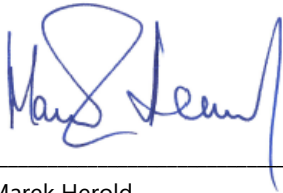
5.1.1 Za údaje uvedené ve všech částech Prospektu je odpovědná Společnost, za kterou jedná Marek Herold, předseda představenstva.

5.2 Prohlášení osob odpovědných za Prospekt

5.2.1 Společnost prohlašuje, že jsou podle nejlepšího vědomí Společnosti údaje obsažené v Prospektu v souladu se skutečností a v Prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 5. února 2021

Za společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Retail podfond



Marek Herold
předseda představenstva

5.3 Údaje o znalci

5.3.1 Do Prospektu nebylo zařazeno žádné prohlášení ani zpráva znalce, s výjimkou auditora.

5.3.2 Auditorem Emitenta je společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Italská 2581/67, PSČ 120 00, zapsaná v seznamu vedeném Komerou auditorů České republiky, číslo auditorského oprávnění KAČR 079. Auditorem odpovědným za vypracování auditorských zpráv je David Batal, auditorské oprávnění KAČR č. 2147, zaměstnanec uvedené auditorské společnosti.

5.3.3 Emitent prohlašuje, že oprávněný auditor je nezávislou osobou na Emitentovi a není vědom jakéhokoli významného zájmu auditora na Emitentovi.

5.4 Potvrzení o shodě údajů

5.4.1 Pocházejí-li některé údaje v tomto Prospektu od třetích stran, Společnost potvrzuje, že tyto údaje byly přesně reprodukovány a pokud je Společnosti známo a je schopna to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované údaje byly nepřesné nebo zavádějící.

5.4.2 Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Prospektu. Jedná se o následující zdroje:

(a) https://en.savills.cz/research_articles/249441/295903-0/market-in-minutes---czech-republic-investment-market-2019;

(b) Valuace dle metodiky RICS od nezávislé realitně-poradenské společnosti JLL k 30. 9. 2020 pro interní účely Společnosti, při započítání 100% podílu v C & R Developments;

(c) www.ihned.cz/investujme;

- (d) <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/bohaci-cesi-v-obavach-z-inflace-skupuji-nove-byty-drzi-tim-nad-vodou-cely-reality-trh-1375036>;
- (e) <https://www.czso.cz/csu/czso/the-czech-economy-development-year-of-2019>;
- (f) <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-zari-2020-39418>;
- (g) <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-IV-2020>;
- (h) <https://research.euro.savills.co.uk/czech-republic-english/2020-h1-investment-cz.pdf>;
- (i) <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu>.

5.5 Prohlášení

5.5.1 Společnost prohlašuje, že:

- (a) Prospekt byl schválen Českou národní bankou, která je příslušným orgánem ke schvalování prospektů podle Nařízení o prospektu, a to rozhodnutím č. j. 2021/015041/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00009/CNB/572 ze dne 9. února 2021, které nabylo právní moci dne 10. února 2021;
- (b) Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu;
- (c) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení emitenta či kvality dluhopisů, který je předmětem tohoto Prospektu;
- (d) investoři by měli provést vlastní nezávislé hodnocení vhodnosti investice do Dluhopisů; a
- (e) Prospekt byl vypracován v rámci unijního prospektu pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. c) Nařízení o prospektu.

5.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v emisi/nabídce

5.6.1 Emitent neviduje žádný zájem, který by byl významný pro emisi nebo nabídku Dluhopisů, a to včetně zájmů konfliktních, s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů ve vztahu k jejich odměně za nabízení resp. distribuci Dluhopisů.

5.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady emise/nabídky

- 5.7.1 Důvodem nabídky Dluhopisů v rámci emise je získání finančních prostředků, které budou sloužit jako zdroj refinancování předchozí emise Dluhopisů Harfa a jako zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, včetně nabývání jmění do podfondu Emitenta dle statutu Emitenta resp. Společnosti, a to zejména nabývání podílů v „Nemovitostních společnostech“ (jak jsou definovány ve statutu Emitenta resp. Společnosti).
- 5.7.2 Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 300.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 285.000.000 Kč. Čistý výnos z emise Dluhopisů bude primárně použit na splacení předchozí emise Dluhopisů Harfa (Emitent nemá stanoveny další priority použití očekávaných čistých výnosů nabídky Dluhopisů).
- 5.7.3 Emitent odhaduje náklady spojené s veřejnou nabídkou Dluhopisů maximálně ve výši 5 % z předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, tj. v částce 15.000.000 Kč.
- 5.7.4 Emitent si není vědom, že by očekávané výnosy nebyly dostatečné pro financování veškerého výše uvedeného navrhovaného použití očekávaných čistých výnosů nabídky Dluhopisů.

5.8 Další informace

- 5.8.1 Právním poradcem Emitenta je KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 294 14 709.
- 5.8.2 Tento Prospekt, včetně v něm uvedených emisních podmínek, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím představenstva Společnosti dne 29. ledna 2021. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

6. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

Účelem tohoto oddílu je zveřejnit údaje o totožnosti emitenta, jeho podnikání, strategii a cílech. Po přečtení tohoto oddílu by investoři měli mít jasnou představu o činnostech emitenta a o hlavních trendech, které ovlivňují jeho výkonnost, organizační strukturu a významné investice. V tomto oddíle emitent případně zveřejňuje odhady nebo prognózy své budoucí výkonnosti.

6.1 Údaje o emitentovi

Název:	WOOD & Company Retail podfond, na jehož účet jedná společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Místo registrace:	Česká republika
Spisová značka:	B 21649
IČ:	05154537
Datum vzniku společnosti zápisem do obchodního rejstříku:	9. června 2016
Datum zápisu podfondu do seznamu investičních fondů ČNB:	10. června 2016
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Sídlo:	náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Telefonní číslo sídla:	+420 222 096 111
Webové stránky:	https://wood-re.com/ (INFORMACE NA WEBOVÝCH STRÁNKÁCH NEJSOU SOUČÁSTÍ PROSPEKTU, LEDAŽE JSOU TYTO INFORMACE DO PROSPEKTU ZAČLENĚNY FORMOU ODKAZU)
Kód LEI:	315700HYI945R99ISO96

6.1.1 Emitent je podfondem Společnosti, která je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF. Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem se sídlem v České republice, založenou a existující podle práva České republiky. Společnost provozuje svou činnost podle práva České republiky, zejména podle ObčZ, ZOK a ZISIF.

6.1.2 Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Emitentovi nebylo uděleno žádné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) a Emitent ani nemá záměr o takové ohodnocení požádat.

6.1.3 Informace o významných změnách struktury výpůjček a financování

(a) Od konce finančního roku 2019, který je posledním finančním obdobím, za které jsou v Prospektu uvedeny údaje, proběhly následující změny struktury výpůjček a financování Emitenta:

(i) Emitent jakožto úvěrující poskytl v roce 2019 společnosti Krakov Holding dvě půjčky s fixní úrokovou sazbou se splatností k 31. 12. 2026. K 01.01. 2020 byla tato sazba nahrazena fixní marží ve výši 5,00 % p.a. (slovy: pět procent per annum) plus aktuální výše tříměsíční EURIBOR sazby (3M EURIBOR). V případě, že je EURIBOR záporný, nahlíží se na něj jako na nulovou sazbu.

(ii) Emitent jakožto úvěrující uzavřel dne 24. 3. 2020 smlouvu o úvěru se společností Krakov Holding. Na základě této smlouvy poskytl Emitent společnosti Krakov Holding úvěr ve výši 11.750.000 Kč (slovy: jedenáct milionů sedm set padesát tisíc korun českých), a to s úrokovou sazbou skládající se z fixní sazby ve výši 5,00 % p.a. (slovy: pět procent per annum) plus aktuální výše tříměsíční EURIBOR sazby (3M EURIBOR). V případě, že je

EURIBOR záporný, nahlíží se na něj jako na nulovou sazbu. Tento úvěr je splatný dne 31. 12. 2026. Emitent vlastní 100% podíl na Krakov Holding.

- (iii) Emitent jakožto úvěrovaný uzavřel dne 31. 7. 2020 smlouvu o úvěru se společností C&R Developments. Na základě této smlouvy poskytla Společnost C&R Emitentovi půjčku ve výši 1.300.500 EUR (slovy: jeden milion tři sta tisíc pět set euro), a to s úrokovou sazbou skládající se z fixní sazby ve výši 2,00 % p.a. (slovy: dvě procenta per annum) plus aktuální výše tříměsíční EURIBOR sazby (3M EURIBOR). V případě, že je EURIBOR záporný, nahlíží se na něj jako na nulovou sazbu. Tato půjčka byla již v roce 2020 splacena. Emitent vlastní 85% podíl na Společnosti C&R.
- (b) Nad rámec výše uvedeného nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

6.1.4 Popis očekávaného financování činností emitenta

- (a) Emitent očekává financování své činnosti zejména z následujících zdrojů:
 - (i) Společnost jako investiční fond s proměnným základním kapitálem podnikající v oblasti fondů kvalifikovaných investorů shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů za účelem jejich obhospodařování. Investorům jsou vydávány oproti investované částce investiční akcie, které představují podíl investorů na obhospodařovaném majetku ve vlastnictví Emitenta jako podfondu Společnosti. Financování Emitenta proto primárně probíhá prostřednictvím navyšování kapitálu formou úpisu investičních akcií novým a stávajícím investorům. Společnost resp. Emitent očekávají, že prostřednictvím veřejného nabízení investičních akcií budou i v budoucnu získávat peněžní prostředky k financování své činnosti a tento zdroj financování bude, jako dosud, představovat stěžejní zdroj prostředků pro činnost Společnosti resp. Emitenta.
 - (ii) Financování prostřednictvím dalších zdrojů s ohledem na způsob podnikání Společnosti resp. Emitenta plní pouze doplňkovou roli a je realizováno prostřednictvím emisí vlastních dluhopisů. Bankovní financování není na úrovni Emitenta realizováno.
 - (iii) Emitent vydal Dluhopisy Harfa. Emitent má v úmyslu splatit Dluhopisy Harfa z prostředků emise Dluhopisů, která by tak měla nahradit stávající emisí Dluhopisů Harfa.
 - (iv) Částečné financování očekává Emitent prostřednictvím peněžních prostředků obdržných z nemovitostních společností ve vlastnictví Emitenta (tj. ze Společnosti Krakov a ze Společnosti C&R), např. splátky stávajících akcionářských půjček poskytnutých těmito nemovitostními společnostmi, poskytnutí půjček ze strany těchto nemovitostních společností Emitentovi, snižování kapitálu v těchto nemovitostních společnostech, případné výnosy z dividend atd.).
- (b) Jiné zdroje financování činnosti Emitenta nejsou plánovány.

6.2 Přehled podnikání

6.2.1 Hlavní činnosti

- (a) Popis podnikatelské činnosti:
 - (i) Emitent (WOOD & Company Retail podfond) je podfondem Společnosti, která je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Společnost je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu dle § 480 ZISIF bylo Společnosti uděleno rozhodnutím ČNB, které nabylo právní moc dne 12. prosince 2018. Před získáním povolení k činnosti samosprávného investičního fondu byla Společnost obhospodařována investiční společností WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445, která nadále zajišťuje funkci administrátora Společnosti.
 - (ii) Depozitářem Emitenta je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 92, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, vložka 3608.

- (iii) Emitent shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií. Emitent vydává dvě třídy investičních akcií:
- (A) třídu denominovanou v eurech (ISIN: CZ0008042124); a
- (B) třídu denominovanou v českých korunách (ISIN: CZ0008045192).
- (iv) Od poslední ověřené účetní závěrky (ke dni 31.12.2019) došlo k zavedení nové třídy investičních akcií Emitenta denominovanou v korunách českých, a to s účinností od 29.6.2020. Jiné nové produkty nebo služby nebyly Emitentem zavedeny.
- (v) Shromážděné prostředky investorů Emitent investuje v souladu se svojí investiční strategií zejména do komerčních realit v České republice a je primárně zaměřen na maloobchodní a administrativní centra.
- (vi) V souladu se svým statutem může Emitent investovat do:
- (A) účastí v nemovitostních společnostech, tedy do právnických osob ve formě kapitálové obchodní společnosti, jejichž hlavním předmětem podnikání je pořizování nemovitostí a jejich správa za účelem dosažení zisku („**Nemovitostní společnosti**“);
- (B) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady); a
- (C) nástrojů peněžního trhu.
- (b) Základní údaje týkající se aktiv v portfoliu Emitenta:
- (i) Tržní ocenění budov k 30. 9. 2020 je na úrovni 203,59 mil. EUR.¹ Tržní ocenění k 31. 3. 2020 bylo na úrovni 205,89 mil. EUR.
- (ii) Nárůst hodnoty investičních akcií k 30. 6. 2020 od vzniku Emitenta² o 90,30 %.
- (iii) Investiční portfolio Emitenta je k datu Prospektu tvořeno zejména těmito obchodními podíly v Nemovitostních společnostech:
- (A) obchodní podíl ve výši 85 % ve společnosti C & R Developments, která vlastní obchodní centrum Galerie Harfa a kancelářskou budovu Harfa Office Park na Praze 9, provozuje je a zároveň pronajímá jednotlivé jednotky (dále také společně jako „**Harfa**“);
- (B) obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti Krakov Holding, která vlastní obchodní centrum Krakov v Pražských Bohnicích, provozuje jej a zároveň pronajímá jednotlivé jednotky (dále také jako „**OC Krakov**“).
- (iv) Cílem Emitenta je dlouhodobě aktivně a efektivně spravovat Harfu a OC Krakov a případná další aktiva v segmentu maloobchodních center s cílem využít jejich růstového potenciálu. Emitent aktivně vyhledává nové investiční příležitosti do svého portfolia v oblasti maloobchodních center. Emitent také může některou z nemovitostních společností prodat, pokud to vyhodnotí jako výhodné pro investory.
- (c) Základní údaje o společnostech Harfa a OC Krakov k 30. 9. 2020³

	Harfa	OC Krakov
Celková hrubá pronajímatelná plocha	61 800 m ²	15 700 m ²

¹ Ocenění pro interní účely Společnosti od nezávislé realitně-poradenské společnosti JLL dle metodiky RICS udává následující tržní hodnoty k 30. 9. 2020:

- tržní hodnota kancelářské budovy Harfa Office Park: 52,5 mil. EUR (při 100 % podílu);
- tržní hodnota obchodního centra Galerie Harfa je 107,6 mil. EUR (při 100 % podílu); a
- tržní hodnota obchodního centra Centrum Krakov je 1 183,4 mil CZK (přepočteno na EUR dle kurzu ČNB k 30. 9. 2020).

² Od vzniku emitenta 3. 8. 2016 do 30. 6. 2020 došlo k nárůstu hodnoty jedné investiční akcie z počátečních 1,0000 EUR na 1.9030 EUR.

³ Zdroj hodnot: Management Report Společnosti pro Investory k 30. 9. 2020.

NOI (Net Operating Income)⁴	9,86 mil. EUR	2,77 mil. EUR
Průměrná obsazenost	92,90 %	98,43 %
Aktuální ocenění (dle metodologie RICS⁵)	203,59 mil. EUR	
Aktuální míra zadluženosti (vč. dluhopisů)	59,88 %	

(d) Harfa

- (i) Lokalita: Praha 9 – Libeň, Česká republika
- (ii) Od července 2016 má Emitent ve svém portfoliu 85% obchodní podíl ve společnosti C & R Developments, která vlastní obchodní centrum Galerie Harfa a kancelářskou budovu Harfa Office Park.
- (iii) Obchodní centrum Galerie Harfa
 - (A) Obchodní centrum Galerie Harfa je tvořeno dvěma podzemními podlažními s parkovacími místy, přízemím, zvýšeným přízemím a multifunkční střechou s restauracemi, dětským hřištěm, multifunkční sportovní plochou a fitness centrem. Součástí terasy je rovněž Dino Park o rozloze 7 200 m² nacházející se na střeše budovy. Celková hrubá pronajímatelná plocha je 40 500 m² (nepočítaje Dino Park) a tvoří přibližně 160 obchodních jednotek.
 - (B) Jednotlivé jednotky jsou pronajímány maloobchodníkům z oblasti módy, obuvi, služeb, sportovních potřeb, potravin, jídla a nápojů a další. Mezi dlouhodobými nájemníky jsou významné společnosti jako Ahold, CCC, DATART, H&M nebo Intersport.
- (iv) Harfa Office Park
 - (A) Kancelářská budova Harfa Office Park má 12 nadzemních podlažích a nabízí 21 300 m² podlahové plochy flexibilních kancelářských prostor s nejvyššími mezinárodními standardy. Nájemníci mají k dispozici kvalitní zázemí, mohou využívat služeb mnoha restaurací, fitness centra s bazénem a vířivkou a téměř každé pracovní místo nabízí panoramatický výhled na Prahu. Komplex navíc disponuje střešní terasou, která nabízí atraktivní sportovní a multimediální atrakce.
 - (B) Největší nájemci dle pronajímatelné plochy jsou ING Bank, LG Electronics a Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy.
- (v) Základní finanční údaje Harfa:

Rozvaha C & R Developments za finanční rok 2019 (k 31.10.2019)

Aktiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období
2.	Stálá aktiva	2,849,398
13.	Dlouhodobý hmotný majetek	2,849,398
36.	Oběžná aktiva	258,625
56.	Krátkodobé pohledávky	26,552
70.	Peněžní prostředky	121,156
77.	AKTIVA CELKEM	3,119,305

Pasiva (tis. Kč)

⁴ Net Operating Income neboli čistý provozní zisk se rovná veškerým výnosům z nemovitosti mínus (-) všechny přiměřené nezbytné provozní náklady. NOI je údaj před zdaněním, který vylučuje splátky jistiny a úroků z půjček, kapitálových výdajů, odpisů a amortizace.

⁵ Metodologie RICS neboli Royal Institution of Chartered Surveyors je jedním z nejrozšířenějších oceňovacích standardů na mezinárodní úrovni.

Čís. pol.		Běžné účetní období
78.	Vlastní kapitál	877,444
94.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-1,047,274
97.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	95,968
106.	Dlouhodobé závazky	2,091,814
121.	Krátkodobé závazky	107,562
142.	PASIVA CELKEM	3,119,305

Výkaz zisku a ztráty C & R Developments za finanční rok 2019 (od 1. 11. 2018 do 31. 10. 2019)⁶

Čís. pol.		Běžné účetní období
1.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	308,457
2.	Tržby za prodej zboží	-
30.	Provozní výsledek hospodaření	165,375
48.	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-46,517
49.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	118,858
53.	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	95,968

(e) OC Krakov

- (i) Lokalita: Praha 8 – Bohnice
- (ii) Od července 2019 je součástí portfolia Emitenta 100% obchodní podíl ve společnosti Krakov Holding, která vlastní obchodní centrum Krakov v pražských Bohnicích.
- (iii) OC Krakov je tvořeno jedním podzemním podlažím s 300 parkovacími místy a třemi nadzemními podlažními. Celková pronajímatelná plocha činí přibližně 15 700 m² a tvoří ji 70 obchodních jednotek.
- (iv) Mezi dlouhodobé nájemníky patří k datu Prospektu společnosti Billa, Fit2b, Datart, Sportisimo, C&A a Česká pošta.
- (v) Základní finanční údaje OC Krakov:

Rozvaha Krakov Holding za finanční rok 2019 (k 31.12.2019)

Aktiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období
2.	Stálá aktiva	1,234,272
13.	Dlouhodobý hmotný majetek	1,234,255
36.	Oběžná aktiva	48,396
56.	Krátkodobé pohledávky	25,593
70.	Peněžní prostředky	22,803
77.	AKTIVA CELKEM	1,292,306

Pasiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období
78.	Vlastní kapitál	96,825
94.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-391,784

⁶ U společnosti C & R Developments se účetní období neshoduje s kalendářním rokem.

97.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-12,240
106.	Dlouhodobé závazky	1,136,967
121.	Krátkodobé závazky	57,563
142.	PASIVA CELKEM	1,292,306

Výkaz zisku a ztráty Krakov Holding za finanční rok 2019 (od 1. 8. do 31. 12. 2019)⁷

Čís. pol.		Běžné účetní období
1.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	42,657
2.	Tržby za prodej zboží	3,733
30.	Provozní výsledek hospodaření	3,484
48.	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-17,075
49.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-13,591
53.	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-12,240

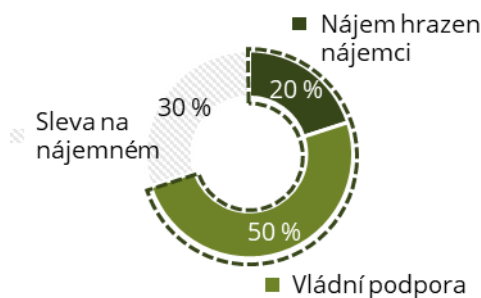
6.2.2 Hlavní trhy

- (a) Emitent soutěží na českém realitním trhu, a to primárně v segmentu maloobchodních center (jejich vlastnictví a správy). Emitent však zároveň soutěží na českém finančním trhu v segmentu realitních investičních fondů pro kvalifikované investory.
- (b) Pokud jde o tržní postavení Emitenta na českém realitním trhu, je postavení Emitenta v hospodářské soutěži určováno především postavením ve vztahu k ostatním vlastníkům a provozovatelům maloobchodních center. Vzhledem k celkové pronajímané ploše maloobchodních center ve svém vlastnictví nemá Emitent dominantní postavení na trhu.
- (c) Emitent je ovlivněn vývojem na trhu maloobchodních center v České republice. Na trhu s maloobchodními prostory pokračoval v letech 2016 až 2019 nárůst maloobchodního obratu – retail těžil z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností, které byly podpořeny primárně solidním růstem HDP a růstem koupěschopnosti obyvatel České republiky. Lze pozorovat důraz na zvyšování kvality a modernizaci obchodních prostor. Dochází ke stále intenzivnějšímu sblížování a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Celé období se v retailu vyznačovalo vysokou transakční aktivitou, kdy velká část investic směřovala právě do segmentu obchodních center, a to zejména od strategických investorů. Míra výnosnosti (tzv. yield) postupně klesá. Období let 2016–2019 se vyznačovalo vysokým zájmem investorů o retail. V roce 2019 do komerčních realit směřovalo více než 2,96 mld. EUR.⁸
- (d) Od března 2020 došlo k ekonomickým turbulencím způsobeným opatřeními státu z důvodu epidemie COVID-19. Pandemie měla krátkodobý negativní vliv na výkonost nemovitostních společností Emitenta v důsledku vládních nařízení v podobě částečného uzavření obchodních center. V roce 2020 v důsledku podpůrného vládního programu byly Emitentem poskytnuty slevy nájemcům v souhrnné výši 0,7 mil. EUR představující ušlé nájemné za pouhé cca tři týdny. Naopak pozitivní efekt na příjmy Emitenta měla podmínka, že pro čerpání vládní podpory musí mít nájemce uhrazeny veškeré dluhy na nájemném vůči pronajímateli, tedy Emitentovi. Díky této podmínce dokázal Emitent vybrat velkou část neproplacených nájmů, což částečně kompenzovalo pokles na vybraném nájmu za rok 2020.

⁷ Společnost Krakov Holding vznikla v průběhu roku 2019 v rámci akvizice OC Krakov.

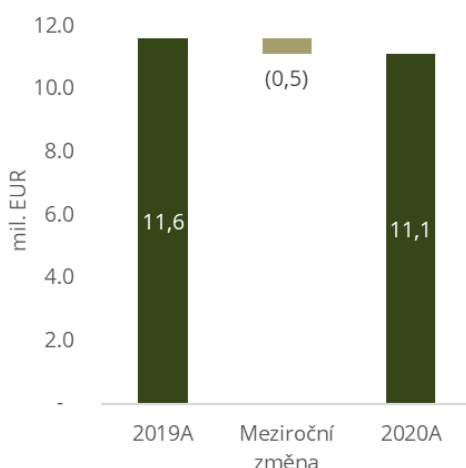
⁸ https://en.savills.cz/research_articles/249441/295903-0/market-in-minutes---czech-republic-investment-market-2019

**EMITENTŮV MĚSÍČNÍ PŘÍJEM Z
NÁJEMNÉHO JEDNOTEK
UZAVŘENÝCH NA ZÁKLADĚ
VLÁDNÍCH NAŘÍZENÍ:**



- (e) Vlivem pandemie Covid-19 se výrazně zredukoval počet zahraničních návštěvníků v obchodních centrech, což mělo negativní důsledky především pro nemovitosti v historickém centru Prahy. Naproti tomu, cílovou skupinou pro Emitentova aktiva, zasazená do hustě osídlených rezidenčních oblastí mimo historické centrum, nejsou primárně zahraniční návštěvníci, ale naopak lokální rezidenti z blízkého okolí, kteří centra navštěvují pravidelně. Díky zavedené lokální klientele, která je zvyklá v obchodních centrech Emitenta uspokojovat významnou část svých každodenních potřeb, se podařilo podstatně zmírnit negativní efekt pandemie Covid-19 na celkovou návštěvnost center. Dalším zmírňujícím efektem vlivu pandemie Covid-19 je skutečnost, že díky strategické lokaci obchodních center v Emitentově portfoliu se mnoho nájemců rozhodlo využívat své provozovny jako výdejní místa pro svůj e-commerce business. Zároveň i přes tvrdá vládní nařízení nebyla obchodní centra nikdy zcela uzavřena, což se pozitivně projevilo na finančním zdraví klíčových nájemců, především z oblasti potravin a nezbytných potřeb.
- (f) K 31. prosinci 2020 se celkové NOI Podfondu snížilo o 0,5 mil. EUR (4 %) oproti celkovému NOI za rok 2019. Pokles Emitentových příjmů, pramenící z poskytnuté slevy pro nájemce, byl kompenzován mezeročním vyšším nájemným a celkový dosavadní vliv pandemie na Emitentovy příjmy by se tak dal popsat jako zanedbatelný.

NOI PODFONDU⁽¹⁾:



(1) Údaj k 31. prosinci 2020 včetně použitého kurzu 26,25 EUR/CZK reportovaného ČNB k tomuto datu; NOI Podfondu je počítáno s 85 % podílem u C & R Developments a se 100 % podílem v Krakov Holding.

- (g) Představenstvo je nicméně přesvědčeno, že navzdory mírnému poklesu výkonu obchodních center v roce 2020 se obchodní centra ve vlastnictví Emitenta vrátí v plné síle k růstu v roce 2021. Vývoj na hlavních trzích Emitenta od data zveřejnění výroční zprávy je podrobněji popsán v čl. 6.4 (Údaje o trendech) tohoto Prospektu.

- (h) Pokud jde o tržní postavení Emitenta na českém finančním trhu, je pozice Emitenta v hospodářské soutěži určována především postavením ve vztahu k ostatním realitním investičním fondům působícím v České republice. Společnost k datu Prospektu obhospodařuje majetek pod správou ve výši 528,69 mil. EUR⁹, přičemž z této částky tvoří Emitent částku 203,59 mil. EUR¹⁰. Vzhledem k uvedené hodnotě patří Emitent dle žebříčku Hospodářských novin mezi největší realitní investiční fondy pro kvalifikované investory v České republice, a to konkrétně na 4. místě.¹¹
- (i) Od března 2020 došlo i na finančním trhu k turbulencím z důvodu pandemie COVID-19. Společnost nicméně očekává, že zájem obyvatel o realitní investice bude nadále pokračovat, a to zejména díky jejich protiiinflačnímu efektu. Vládní opatření slibující finanční pomoc ekonomice vyvolávají obavy z inflace. Spotřebitelské ceny v třetím čtvrtletí roku 2020 vzrostly o 3,3 %, k čemuž přispěl především svižný růst cen potravin. Řada investorů ovšem předpokládá, že ve střednědobém horizontu inflace překročí hranice monetární politiky České národní banky a trh se tak obává devalvace hodnoty peněz.¹²

6.3 Organizační struktura

6.3.1 Diagram organizační struktury, vztahy ve skupině

- (a) Společnost ani Emitent nejsou součástí konsolidačního celku.
- (b) Emitent (**WOOD & Company Retail podfond**) drží ve svém investičním portfoliu následující obchodní podíly:
- (i) obchodní podíl ve výši 85 % ve společnosti C & R Developments; a
 - (ii) obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti Krakov Holding.

Emitent dále vlastní obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti CK Energo, s.r.o., IČ: 07003323, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8, která je ekonomicky neaktivní a z hlediska portfolia Emitenta bezvýznamná.

- (c) Společnost má dále k datu Prospektu tyto podfondy:
- (i) **WOOD & Company Office podfond**, který drží ve svém investičním portfoliu následující 100% podíly ve společnostech:
 - (A) Hadovka Holding s.r.o., IČ: 07034661, se sídlem Evropská 2591/33d, Dejvice, 160 00 Praha 6;
 - (B) Aupark Tower Bratislava s.r.o., IČ: 35 930 691, se sídlem Einsteinova 24 Bratislava 851 01, Slovenská republika; Greenline Holding s.r.o., IČ: 08661154, se Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha;
 - (C) Lakeside Office1, a.s., IČ: 35 889 063, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava 831 04, Slovenská republika;
 - (D) Dúbravská 2, s.r.o., IČ: 35 789 948, se sídlem Gorkého 4, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 01, Slovenská republika;
 - (E) BBC Five ABC, a.s., IČ: 35 945 583, se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava 821 09, Slovenská republika; a
 - (F) ZVE Slovakia, s.r.o., IČ: 51 858 231, se sídlem Gorkého 4, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 01, Slovenská republika.

Podfond dále drží obchodní podíl ve výši 85 % ve společnosti HY3 s.r.o., IČ: 51 672 651, se sídlem Gorkého 4, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 01, Slovenská republika;

⁹ Ocenění pro interní účely Společnosti od nezávislé realitně-poradenské společnosti JLL dle metodiky RICS, tržní hodnota k 30. 9. 2020 při započítání 100% podílu v C & R Developments

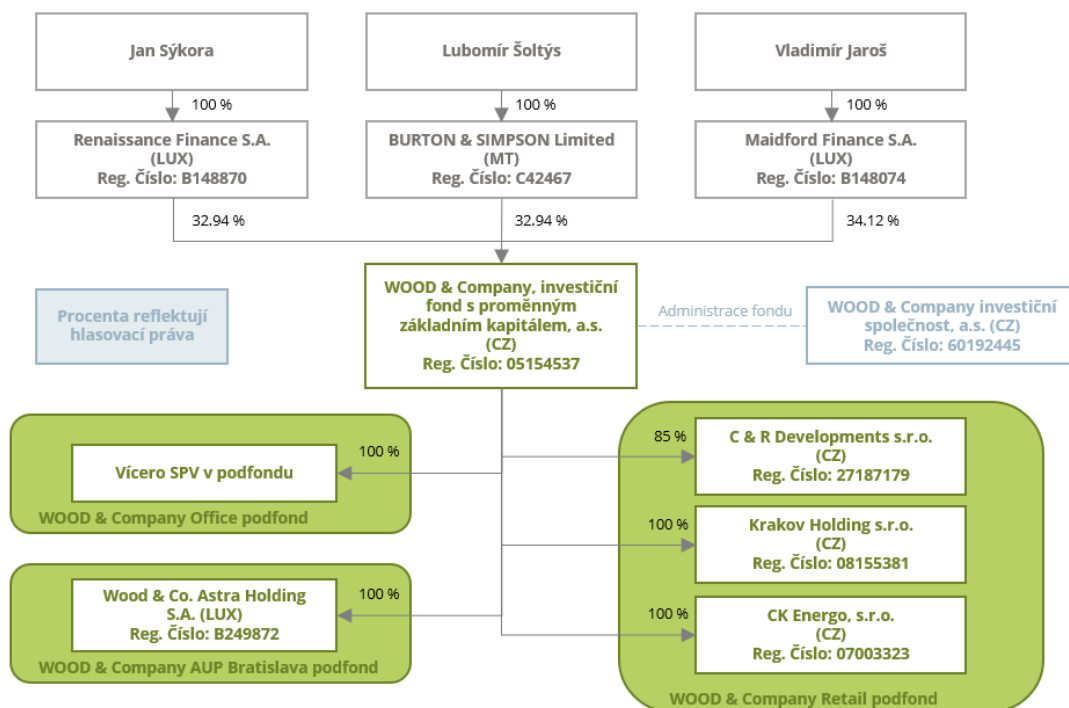
¹⁰ Ocenění pro interní účely Společnosti od nezávislé realitně-poradenské společnosti JLL dle metodiky RICS udává následující tržní hodnoty k 30. 9. 2020 při započítání 100% podílu v C & R Developments

¹¹ www.ihned.cz/investujme (stav k 30. 6. 2020)

¹² <https://www.e15.cz/byznys/realita-a-stavebnictvi/bohati-cesi-v-obavach-z-inflace-skupuji-nove-byty-drzi-tim-nad-vodou-cely-realitni-trh-1375036>

(ii) **WOOD & Company AUP Bratislava podfond** – dne 19. října 2020 zveřejnil výzvu k úpisu a ještě nezahájil investiční činnost.

(d) Diagram organizační struktury Emitenta:



6.4 Údaje o trendech

- 6.4.1 Od data poslední zveřejněné účetní závěrky (31. 12. 2019) eviduje Společnost na svých trzích trendy zejména v souvislosti s pandemií způsobenou novým typem koronaviru SARS-CoV-2, jež jsou blíže popsány v rámci tohoto Prospektu. Vyjma změn souvisejících s pandemií nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Emitenta. Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení Prospektu je schopen platit své závazky, nemá žádné závazky po splatnosti a nenaplnuje podmínky pro prohlášení úpadku.
- 6.4.2 Emitent vlastní nemovitostní společnosti, které se zabývají provozem a aktivní správou obchodních center a kancelářských budov v Praze. Z tohoto důvodu je pro něj důležitý makroekonomický vývoj a situace na trhu komerčních nemovitostí v České republice.
- 6.4.3 Makroekonomický vývoj v roce 2019¹³
- Reálný hrubý domácí produkt České republiky v roce 2019 meziročně vzrostl o 2,5 %. K jeho růstu významným způsobem přispěla zejména domácí spotřeba, která ve 4. čtvrtletí dosáhla meziročního nárůstu o 2,8 %, což ovšem představovalo meziroční snížení jejího tempa růstu. Pozitivní důvěra spotřebitelů se promítla také do rychlého růstu maloobchodních služeb a to o 4,8 %. Na druhou stranu příspěvek bilance zahraničního obchodu k růstu HDP byl ve 4. čtvrtletí nejnižší od roku 2009.
 - Nezaměstnanost prošla během roku 2019 pouze minimálními změnami. Obecná míra nezaměstnanosti dosahovala úrovně 2,1 %. Podíl dlouhodobě nezaměstnaných mírně kolísal a pohyboval se poblíž historických minim. Významnou překážkou v růstu některých odvětví, jako například ve stavebnictví, byl nedostatek pracovní síly.
 - Vysoká poptávka po zaměstnancích ve většině oborů, velmi nízká nezaměstnanost a postupně se snižující kapacita domácí pracovní síly z řad ekonomicky neaktivních pomáhaly udržovat relativně rychlou mzdovou dynamiku, podobně jako v letech 2017 a 2018. Průměrná hrubá měsíční mzda vzrostla meziročně nominálně o 7,1 % (na 34 125 Kč), což představuje druhé nejvyšší meziroční tempo růstu za posledních jedenáct let.

¹³ <https://www.czso.cz/csu/czso/the-czech-economy-development-year-of-2019>

- (d) Index spotřebitelských cen se v roce 2019 zvýšil o 2,8 % a konstantně během roku setrval na horní polovině tolerančního pásma, což je nejvíce za posledních sedm let. K tomuto nárůstu nejvíce přispěla jádrová inflace podporována zvýšenou dynamikou regulovaných cen a cen potravin.

6.4.4 Očekávaný makroekonomický vývoj (září 2020)

- (a) Nástup koronavirové pandemie v roce 2020 přinesl bezprecedentní propad světové ekonomiky. Po šestiletém období ekonomického růstu v ČR se v roce 2020 dle makroekonomické predikce MFČR¹⁴ očekává pokles reálného hrubého domácího produktu o -6,6 %. Významnou mírou k tomu má přispět snížení spotřeby domácností, která dosáhne meziročního poklesu o 5,0 %. Významnou roli hraje také záporné saldo zahraničního obchodu v důsledku snížení exportu. Jedinou rostoucí složkou HDP je spotřeba sektoru vládních institucí.
- (b) Hluboký propad ekonomické aktivity pak má přímý dopad na pokles daňových příjmů, které v kombinaci s expanzivním rázem fiskální politiky budou představovat významnou zátěž na výdajové stránce státního rozpočtu. Očekávaný deficit hospodaření sektoru vládních institucí dosáhne hodnoty 6,4 % HDP. Dle predikce ČNB¹⁵ má v první polovině roku 2021 dojít k mírnému ekonomickému oživení, ovšem očekávaný výkon ekonomiky předkrizové úrovně nedosáhne ani do konce roku 2022.
- (c) Tento vývoj se poté projeví v ochlazení na trhu zaměstnanosti, na který v důsledku vládních opatření důsledky koronavirové pandemie stále nedopadly v plné šíři. Obecná míra nezaměstnanosti v roce 2020 dosáhne hodnoty 2,6 %, ovšem v průběhu roku 2021 MFČR očekává její výrazný nárůst na hodnotu 4,5 %. S tím je spojená také předpokládaná klesající dynamika růstu mezd v tomto období.
- (d) Spotřebitelské ceny v třetím čtvrtletí roku 2020 vzrostly o 3,3 %, k čemuž přispěl především svižný růst cen potravin. Na přelomu roku ČNB očekává snížení míry inflace na hranici jejího tolerančního pásma, a to především v důsledku protiinflačních poptávkových dopadů druhé vlny koronavirové pandemie. Inflace má mít nadále klesající tendenci i v roce 2022, kdy se má snížit k cíli a v jeho blízkosti setrvat, a to především vlivem snížení dynamiky regulovaných cen v důsledku zvolnění růstu cen elektřiny a poklesu cen plynu.

6.4.5 Pražský trh obchodních center a kancelářských budov – Poptávka

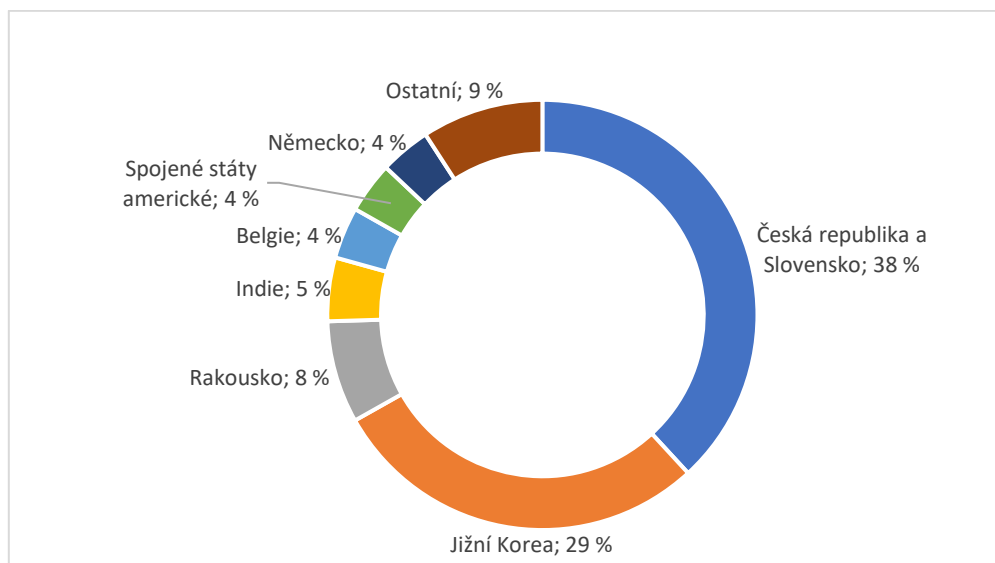
- (a) Objem investic do komerčních nemovitostí v České republice v první polovině roku 2020 dosáhl 1,95 miliardy EUR,¹⁶ což je o 10 % více než ve stejném období loňského roku. I přes omezení pohybu obyvatelstva a navzdory dočasnému utlumení provozu obchodních center byly úspěšně uzavírány nové transakce, a to jak v segmentu obchodních center, tak v segmentu kancelářských budov.
- (b) Trh komerčních nemovitostí v České republice byl historicky tvořen primárně zahraničními investory. V posledních letech došlo k významnému zpevnění pozice lokálních investorů. V roce 2019 dominovali českému trhu tuzemští investoři (s původem z České či Slovenské republiky) s podílem 38,15 % na celkovém objemu investic. Českoslovenští investoři tvořili 67,75 % všech investic do maloobchodních prostor. Druhou pozici obsadili jihokorejští investoři, kteří na českém trhu investovali primárně do kancelářských budov a logistických parků.
- (c) Graf: Investice do komerčních nemovitostí v České republice v roce 2019 dle původu investujících skupiny¹⁷

¹⁴ <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-zari-2020-39418>

¹⁵ <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-IV-2020/>

¹⁶ <https://research.euro.savills.co.uk/czech-republic-english/2020-h1-investment-cz.pdf>

¹⁷ Interní analýza Společnosti



- (d) Teritoriální struktura poptávky přinesla českému trhu v dobách pandemie stabilitu a likviditu ve srovnání s ostatními státy střední a východní Evropy. Tento fakt potvrzují data o transakcích evidovaná Společností za první polovinu roku 2020, kdy z celkového počtu 21 investic do komerčních realit v České republice bylo 18 provedeno lokální skupinou.
- (e) Tabulka: Přehled investic do komerčních realit v České republice v první polovině roku 2020¹⁸

Sektor	Nemovitost	Adresa	Město	Měsíc	Prodávající	Kupující
Rezidenční	Residomo Portfolio	Různé	Ostrava	Leden	Blackstone & Round Hill Capital	Heimstaden Bostad AB
Rezidenční	U Půjčovny 10	U Půjčovny 10, 110 00	Praha	Leden	I.J.O. Prague Investments	Generali
OC / Retail	Albert Portfolio	Různé	Různé	Leden	UniCredit Leasing	ZDR Investments
Kancelářská	AZ Tower	Pražákova 1008/69, Brno	Brno	Leden	Couf trade	Natland
Kancelářská	Lighthouse	Jankovcova 1566, Praha 7	Praha	Leden	Deka Immobilien	Star Capital Investments
OC / Retail	Shopping Invančice	Oslavanská 1597/118, 664 91	Brno	Leden	Aventin	Portiva
Kancelářská	Technologický Park Brno	Purkyňova 646/107, Brno	Brno	Leden	P&O	Město Brno
Kancelářská	Spálená Office Centre	Spálená 51, Praha 1	Praha	Leden	Conseq	FID Group
Kancelářská	Albatros Centrum	Na Perštýně, Praha 1	Praha	Leden	PSN	FID Group
Kancelářská	Argo Alpha	Evropská 846, 160 00	Praha	Únor	Peaksid Capital	BPD Development
OC / Retail	OD Kotva	nám. Republiky 656/8, Praha 1	Praha	Únor	PSN	Generali
OC / Retail	OC Plzeň	Rokycanská 1424/128	Plzeň	Únor	Tesco	Trigea nemovitostní fond
Kancelářská	Astrid Offices	Dělnická 1324/9, Praha 7	Praha	Březen	UBM	Portiva
Kancelářská	Mezi Vodami 31 (Nestlé)	Mezi Vodami 2035/31, 143 00 Praha	Praha	Květen	Českomoravská Nemovitostní	Nemo
OC / Retail	Retail Park Rakovník	Luženská, 269 01	Rakovník	Květen	Traxial Group	ZDR Investments
Kancelářská	Vinohradská 169 (ČMSS)	Vinohradská 325/8, 120 00	Praha	Červen	ČSOB	GES Real
Kancelářská	City West C1 & C2	náměstí Junkových 2808/2	Praha	Červen	CFH Group	Českomoravská Nemovitostní
Kancelářská	City Empiria	Na Pankráci, 140 00	Praha	Červen	Generali	PSN
OC / Retail	OC Čestlice	Čestlice 111, Řičany u Prahy 251 01	Praha	Červen	Ahold	HSTN Holding, s.r.o.
OC / Retail	Hamburk Business Center	U Prazdroje 2807/8, 301 00	Plzeň	Červen	Expandia	BHS Real Estate Fund
Kancelářská	Javor Office Centre	Pobřežní 620/3, 110 00	Praha	Červen	HNWI	Unicapital

6.4.6 Pražský trh obchodních center - Nabídka

- (a) Česká republika disponuje 3 704 000 m² maloobchodní plochy, z toho 69 % jsou obchodní centra. Praha jako hlavní město představuje největší maloobchodní trh v zemi s 28 % celkového

¹⁸ Interní analýza Společnosti

maloobchodního prostoru. Hustota plochy nákupních center na 1 000 obyvatel v Praze je téměř 634 m², výrazně méně než republikový průměr a než většina zemí střední a východní Evropy.¹⁹

- (b) Mezi lety 2015 až 2019 bylo v Praze postaveno přibližně 64 100 m² plochy nákupních center, což představuje pouze 8 % celkového trhu. Plánovaná a již započatá výstavba je minimální a žádný významný přírůstek počtu metrů čtverečních se v dohledné době neočekává.
- (c) Nedostatek nového investičního produktu v kombinaci s podprůměrnou hustotou plochy nákupních center na 1 000 obyvatel staví pražský investiční trh obchodních center do velmi dobré pozice.

6.4.7 Kapitalizační míry

- (a) Prémiová kapitalizační míra (tzv. prime yield)²⁰ má na českém trhu dlouhodobě klesající tendenci. S ohledem na velmi nízkou kapitalizační míru na okolních nemovitostních trzích (např. Německo), nedostatek alternativních investičních příležitostí a vysokou likviditu lze očekávat ve střednědobém až dlouhodobém horizontu další snížení kapitalizační míry v České republice.

Přehled prémiové kapitalizační míry v České republice²¹

4,10 % Kancelářské budovy	4,50 % Industriální budovy	5,75 % Obchodní centra
-------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

- (b) Trh ve střední a východní Evropě se nachází v mnohem silnější pozici než během finanční krize v letech 2008–2010. Zadlužení je nižší. Banky zůstávají ochotné půjčovat a refinancovat, a likvidita zůstává dostupná. Obchodní centra a kancelářské budovy jsou ve velmi dobré pozici ve srovnání ostatními třídami nemovitostních aktiv, zejména s rezidenčními nemovitostmi. Tento fakt potvrzuje i Česká národní banka, která uvádí, že ceny bytů ke konci roku 2019 byly nadhodnocené o 15 – 25 %.²²

6.4.8 Pandemie COVID-19 a obchodní centra (1. polovina roku 2020)

- (a) Po uvolnění omezení pohybu v regionu se obchodní centra znovu otevřela a navzdory mírně nižšímu počtu návštěvníků dosahují nájemci center srovnatelných prodejů jako ve stejném období loňského roku. Oživení trhu je ve srovnání s oživením po finanční krizi v roce 2008 podstatně rychlejší (tzv. oživení trhu ve tvaru písmene V). Ekonomické podmínky, které předcházely současnému propadu trhu poskytovaly lepší výchozí pozici pro překonání krize (např. nižší nezaměstnanost, vyšší úspory domácností a nižší úrokové sazby). Nemovitosti jsou v současné době považovány za bezpečné úložiště kapitálu pro investory, zatímco během krize v roce 2008 byly považovány za příčinu propadu trhu.
- (b) Společnost pružně reagovala na problémy svých nájemců, kterým poskytla úlevy v podobě jednorázových slev na nájemném. Nicméně struktura nájmů ani základ pro výpočet nájemného nebyly změněny. Mezi neúspěšné nájemníky patřili pouze ti, kteří měli problémy již před pandemií.
- (c) Výkonnost nákupních center se rychle vrátila na úroveň před krizí a s ohledem na stále chybějící návštěvníky z okolních kancelářských prostor se nabízí velký prostor pro další navýšení návštěvnosti do budoucna. Emitent nepředpokládá, že bude mít současná situace plynoucí z pandemie COVID-19 zásadní dopad na fungování a provoz jeho portfolia obchodních center. Důvodem je především množství a skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, a to jak tuzemskými, tak nadnárodními.
- (d) Podle dosavadního vývoje lze konstatovat, že i přes omezené příjmy způsobené uzavřením maloobchodních poboček, a i díky podpoře vlády v podobě 50 % slevy na nájemném po dobu

¹⁹ Ocenění pro interní účely Společnosti od nezávislé realitně-poradenské společnosti JLL k 30. 9. 2020

²⁰ Kapitalizační míra je podíl NOI k tržní ceně nemovitosti.

²¹ <https://research.euro.savills.co.uk/czech-republic-english/2020-h1-investment-cz.pdf>

²² <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-protickyckou-kapitalovou-rezervu>

uzavření se nájemci snaží dostát svým smluvním závazkům a hradí nájemné a další platby dle platných nájemních smluv.

6.4.9 Pandemie COVID-19 a obchodní centra (shrnutí roku 2020)

- (a) Od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 bylo ukončeno 27 nájemních smluv s celkovou pronajímatelnou plochou 3 474 m² (6,18 % z celkové pronajímatelné plochy center). Oproti tomu byly v průběhu roku 2020 uzavřeny smlouvy s novými nájemníky s pronajímatelnou plochou ve výši 874 m² (1,56 % z celkové pronajímatelné plochy center). Po dni 31. 12. 2020 byly nově uzavřeny 4 nájemní smlouvy s plochou 210 m² a v současné době je vedení center v pokročilém jednání s 11 potenciálními nájemci ohledně pronajímatelné plochy ve výši 2 225 m².
- (b) Celkově byly poskytnuty slevy za rok 2020 v souvislosti s pandemií 152 nájemníkům v souhrnné výši 20 361 000 Kč (775 800 EUR dle kurzu k 31. 12. 2020), což představuje 6,14 % ročních příjmů (celkové NOI k 30. 9. 2020).

6.4.10 Pandemie COVID-19 a kancelářské budovy (1. polovina roku 2020)

- (a) Pandemie COVID-19 neměla žádný dopad na kancelářskou budovu ve vlastnictví Emitenta (Harfa Office Park). I přes přesun většiny zaměstnanců na režim home-office pokračují i nadále všichni nájemci v řádných platbách nájemného. Nájemní smlouvy na kancelářské prostory jsou uzavřeny se silnými protistranami na několik let dopředu.
- (b) Home-office a další flexibilní režimy práce se však výhledově mohou stát běžnou součástí pracovního života. To by mohlo vést některé společnosti k vytvoření sdílených pracovních míst tzv. „hot-desking“. Zda současná mimořádná situace ve skutečnosti povede k trvalé změně pracovních návyků však není jasné. Lze předpokládat, že rozšíření konceptu home-office povede ke zvýšení požadavků na zasedací místnosti a sdílené sociální prostory. Vedle toho je možné, že se zaměstnanci budou cítit v open space kancelářích méně komfortně, což povede k rozdělení velkých sdílených prostor do menších jednotek. To může vést k navýšení pronajatých metrů čtverečních na zaměstnance.

6.4.11 Pandemie COVID-19 a kancelářské budovy (shrnutí roku 2020)

- (a) Kancelářská budova Harfa Office Park je plně obsazena. Od 1.1. 2020 do 31. 12. 2020 nedošlo k ukončení žádné nájemní smlouvy.

6.5 Prognózy nebo odhady zisku

- 6.5.1 Společnost nezveřejnila žádné prognózy zisku ani odhady zisku.

7. RIZIKOVÉ FAKTORY

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika, kterým emitent čelí, a jejich dopad na budoucí výkonnost emitenta, a zároveň popsat hlavní rizika specifická pro cenné papíry emitenta.

7.1 Popis významných rizik specifických pro emitenta

- 7.1.1 Tento oddíl popisuje hlavní rizika, kterým je vystaven Emitent a které mohou mít dopad na budoucí výkonnost Emitenta. Zájemce o koupi Dluhopisů by se proto měl podrobně seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.
- 7.1.2 Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Níže jsou uvedena rizika související s podnikáním Emitenta (sestupně řazena dle významnosti v rámci kategorií vysoké, střední a nízké riziko):

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
Riziko vyplývající z postavení Emitenta jako podfondu investičního fondu (struktury SICAV)	Emitentem Dluhopisů je podfond Společnosti jako investičního fondu kvalifikovaných investorů, tj. účetně a majetkově oddělená část investičního fondu. Závazky z Dluhopisů proto mohou být plněny pouze z konkrétního podfondu (tj. z majetku Emitenta) a jejich splnění nelze nárokovat po žádném jiném podfondu Společnosti či Společnosti samotné, nebo po osobách zajišťujících podpůrné služby pro Emitenta jako podfond či pro Společnost jako investiční fond (zejm. administrátor a depozitář). Případný nedostatek majetku Emitenta pro účely splnění jeho závazků by negativně ovlivnil i schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,	střední
Riziko spojené s pronájmem a provozem komerčních nemovitostí	Emitent je vystaven veškerým rizikům, která jsou spojena s vlastněním, správou a provozováním komerčních nemovitostí. Hospodaření komerčních nemovitostí může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně. Například výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (HDP), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice. Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti, což může nájemcům způsobit potíže s dodržáním finančních závazků vůči Emitentovi a mít dopad i na poptávku po nájemních prostorech obecně. Není zaručeno, že Emitent udrží ve svých nemovitostech současnou úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemních smluv i v budoucnosti. Poptávka po komerčních prostorech k pronájmu a schopnost komerčních nemovitostí generovat potřebný příjem a udržet si svou hodnotu ovlivňuje řada parametrů, jako jsou například ekonomické a demografické prostředí, stavební práce související s pronájmem prázdných komerčních jednotek, kreditní riziko nájemců, infrastruktura v uvedené lokalitě a přístup k veřejné dopravě, konkurenční prostředí nebo očekávání nájemců ohledně kvality a údržby nájemních prostor. Jakékoliv zhoršení poptávky na trhu pronájmu komerčních nemovitostí se může projevit ze strany potenciálních nájemců v tlaku na finanční a jiné pobídky ze strany pronajímatelů, což může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů komerční nemovitosti, což může ve	střední

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
	výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.	
Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí	Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z emise Dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.	střední
Riziko pohybu cen nemovitostí	Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.	střední
Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost	Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce či kupce dané nemovitosti v portfoliu Emitenta. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta z hlediska snížení výnosů a následně snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.	střední
Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů	Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.	střední
Kreditní riziko, resp. riziko dopadu pandemie COVID-19	Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti třetích osob splatit své dluhy z finančních nebo obchodních vztahů s Emitentem, zejména z uzavřených úvěrových smluv či zápůjček, které může vést k následným finančním ztrátám. V souvislosti s pandemií COVID-19 je na místě zdůraznit, že související vládní opatření mají dopad i na Emitenta (bližší viz čl. 6.2.2 a 6.4.8 až 6.4.11 výše), přičemž vládní opatření a jejich důsledky (omezení maloobchodu, uzavření škol) mají a do budoucna i budou mít vliv na peněžní toky Emitenta, přičemž lze očekávat zvýšenou míru platební neschopnosti jednotlivých nájemců v obchodních centrech vlastněných a provozovaných společnostmi v portfoliu Emitenta a v krátkodobém horizontu také jejich nižší obsazenost. Emitent však nepředpokládá, že současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 by měla zásadní dopad na fungování a provoz portfolia retailových obchodních a administrativních center Emitenta. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti	střední

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
	<p>maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Dalším důvodem je skutečnost, že Emitentova aktiva jsou zasazena do hustě osídlených rezidenčních oblastí mimo historické centrum, v nichž jednak lokální rezidenti z blízkého okolí navštěvují daná obchodní centra pravidelně za účelem uspokojování významné části svých každodenních potřeb a v nichž se řada nájemců rozhodlo využívat své provozovny jako výdejní místa pro svůj e-commerce business (blíže viz čl. 6.2.2(e)). Emitent, respektive pracovníci společnosti v portfoliu Emitenta, jsou s drtivou většinou zástupců těchto společností v pravidelném kontaktu a dlouhodobě udržují nadstandardně dobré vztahy. Podle dosavadního vývoje lze konstatovat, že i přes omezené příjmy způsobené uzavřením poboček se nájemci snaží dostát svým smluvním závazkům a podle svých možností se snaží hradit nájemné a další platby dle platných nájemních smluv.</p> <p>Případná neschopnost dlužníků hradit své závazky vůči Emitentovi by mohla negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta, jeho výsledky podnikání a možnost řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů.</p>	
<p>Riziko likvidity</p>	<p>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Tato situace může nastat zejména v případě zvýšeného počtu žádostí o odkup investičních akcií vydaných Emitentem, přičemž není vyloučena teoretická varianta, že o odkup svých investičních akcií požádají všichni investoři najednou. Žádosti o odkup investičních akcií vydaných Emitentem jsou zpravidla vypořádány do půl roku po podání žádosti. Avšak v souladu se statutem Emitenta je Emitent oprávněn tyto odkupy vypořádat až v období o délce dvou let, což Emitentovi umožňuje potencionální riziko likvidity limitovat a v čase rozložit možné výplaty odkupů investičních akcií. Emitent v průběhu roku 2020 vypořádal žádosti o odkup investičních akcií v celkovém objemu 17,9 mil. EUR. Emitent k 31.12.2020 eviduje dosud neuspokojené žádosti o odkup investičních akcií v souhrnné výši 4,6 mil. EUR. Potenciální riziko likvidity souvisí také s relativně nízkou likviditou klíčových aktiv v portfoliu Emitenta, tj. nízkou likviditou jednotlivých nemovitostních společností resp. jimi vlastněných nemovitostí (retailových a administrativních center). Investice do nemovitostních projektů jsou obecně mnohem méně likvidní, než je tomu u jiných aktiv.</p> <p>Emitent je vystaven riziku likvidity i z důvodu sekundární závislosti na svých dceřiných společnostech, kdy může dojít k potížím Emitenta spojeným s pokrytím svých splatných dluhů na základě výpadku cash flow ze strany dceřiných společností.</p> <p>K 31. prosinci 2020 dosahovaly Emitentovy krátkodobé pohledávky hodnoty 32,900 tis. Kč a byly tvořeny pohledávkami za bankami a za družstevními záložnami a jsou splatné na požádání. Pokladní hotovost dosahovala hodnoty 0 tis. Kč. Dále k 31. prosinci 2020 činily Emitentovy krátkodobé závazky hodnoty 111,900 tis. Kč. Z nich krátkodobé závazky v hodnotě 101,800 tis. Kč představovaly závazky z dluhových cenných papírů, resp. Dluhopisy Harfa splatné 22. března 2021, jejichž refinancování je jedním z primárních důvodů emise Dluhopisů. Dále byly krátkodobé závazky tvořeny zejména závazky týkající se výkonnostní odměny podfondu, daňové povinnosti,</p>	<p>střední</p>

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
	auditorského poplatku, závazky vůči depozitáři a závazky z obhospodařování majetku podfondu, vše dosahující hodnoty 10,200 tis. Kč.	
Riziko týkající se neaktuálnosti finančních výkazů	<p>Emitent upozorňuje, že finanční údaje zahrnuté v Prospektu ne zcela zobrazují aktuální finanční situaci, jelikož zohledňují Emitenta v podobě k 31. 12. 2019.</p> <p>Pokud by finanční situace Emitenta byla k 31.12.2020 významně horší oproti situaci k 31.12.2019, mohla by taková skutečnost negativně ovlivnit možnost Emitenta řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů.</p> <p>Vzhledem k tomu, že k datu Prospektu ještě nejsou k dispozici ověřené finanční údaje Emitenta k 31.12.2020 a Emitent nezveřejnil od data posledních ověřených finančních údajů (tj. od 31. 12. 2019) žádné novější mezitímní finanční údaje, rozhodl se Emitent neuvést v Prospektu aktuálnější (mezitímní) údaje.</p>	nízká
Kurzové riziko	<p>Obchodní činnost Emitenta probíhá primárně v měně euro. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy jsou denominovány v českých korunách, podléhá schopnost Emitenta splatit závazky z Dluhopisů vůči investorům měnovému riziku. Ocenění měn souvisí s mnoha hospodářskými, sociálními a politickými faktory a může se dynamicky měnit. Rizikem je také možnost států omezit směnitelnost nebo provést devalvací.</p>	nízká
Riziko spojené s nepřesností ocenění vlastních aktiv	<p>Ke správnému ocenění vlastních aktiv je nezbytné mít dostatečné a kvalitní podklady, zkušeného odhadce a zvolení správné oceňovací metody. Nepřesné ocenění vlastních aktiv může u Emitenta vést ke snížení očekávaných výnosů spojených s vlastními aktivy, což by mohlo negativně ovlivnit možnost Emitenta řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů. Emitent má v majetku nemovitostní společnosti, které se oceňují čtyřikrát ročně. Dvakrát ročně pomocí znaleckých posudků. A dvakrát metodou dopočtu vybraných položek pro rozvahy nemovitostních společností. Jako podklad pro ocenění nemovitostních společností slouží tržní ocenění jednotlivých nemovitostí. Ocenění nemovitostí pro Emitenta zpracovává společnost Jones Lang LaSalle s.r.o. („JLL“), a to vždy ke konci prvního a třetího čtvrtletí daného roku. Ocenění probíhá pomocí metodologie RICS neboli Royal Institution of Chartered Surveyors a je jedním z nejrozšířenějších oceňovacích standardů na mezinárodní úrovni. Oceňovatel musí dodržovat požadavky a standardy, které se vztahují na „RICS regulated firms“ pro oceňování, zejména RICS Valuation – Global Standards („Red Book“), které začleňují International Valuation Standards („IVS“). Red Book stanovuje pravidla a pokyny ve formě profesních, technických a prováděcích standardů při oceňování. RICS je mezinárodní organizace s cílem podporovat a prosazovat nejvyšší profesní standardy v oblasti rozvoje a správy pozemků, nemovitostí, staveb a infrastruktury.</p> <p>Při oceňování komerčních nemovitostí, jakou jsou obchodní centra nebo kancelářské budovy, se zpravidla používá výnosová metoda založená na predikci cashflow, kdy se budoucí příjmy diskontují sazbou dle srovnatelných transakcí na trhu. Externí oceňovatel tedy pracuje s aktuálními daty a díky střednědobosti až dlouhodobosti nájemních smluv je možné příjmy z nájmu predikovat poměrně přesně. Mezi hlavní rizika této metody patří to, že pro odhady budoucích příjmů z nájemních smluv se používá současný sentiment tržního prostředí. To znamená, že výše budoucího nájemného a ostatních podmínek víceméně odráží situaci na trhu z doby ocenění.</p>	nízká

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
	<p>Tržní hodnota nemovitostí stanovenou metodologií RICS potom vstupuje do ocenění podílů na nemovitostních společnostech vlastněných Emitentem. Ocenění pomocí znaleckých posudků anebo dopočtů vybraných položek rozvahy nemovitostních společností pro Emitenta zpracovává společnost TPA Valuation & Advisory s.r.o. Pro ocenění jednotlivých podílů nemovitostních společností vlastněných Emitentem používá zejména metodu ocenění majetku a závazků (substituční metoda). Při tomto majetkovém přístupu k ocenění je tedy určitým způsobem oceněna každá majetková složka. Souhrn jejich hodnot pak tvoří substituční hodnotu majetku společnosti brutto. Hodnota netto je pak dána rozdílem mezi celkovou hodnotou individuálně oceněných aktiv (zejména tržních ocenění budov) a hodnotou závazků. Jelikož základní část aktiv tvoří zejména tržní přecenění nemovitosti platí pro tuto metodu podobná rizika jako pro tržní ocenění nemovitostí.</p>	
<p>Riziko změny úročení závazků Emitenta</p>	<p>Emitent je vystaven riziku změny tržních úrokových sazeb ve vztahu ke svým finančním závazkům (dlouhodobé zápůjčky a úvěry). Výkyvy na trhu úrokových sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování Emitenta, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí (pokud jsou realizovány), což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Emitenta.</p>	<p>nízká</p>
<p>Riziko spojené s bezpečností nemovitostí</p>	<p>Skupina Emitenta je vystavena rizikům souvisejícím s bezpečností spotřebitelů a nájemců v nákupních centrech a jiných nemovitostech, která může být ohrožena mimo jiné teroristickými činy nebo jinou formou násilí či útoku. Skupina Emitenta podporuje bezpečnost spotřebitelů a nájemců. Z důvodu lukrativního umístění nemovitostí, vysoké viditelnosti a přítomnosti velkého počtu lidí však mohou být objekty Projektových společností terčem terorismu či jiných forem násilí. Jakýkoli teroristický čin nebo násilný útok na nemovitosti v portfoliu Emitenta může poškodit stav nájemců a kromě přímých ztrát může přímo nebo nepřímo ovlivnit hodnotu nemovitostí. Navíc by kterákoli z těchto událostí mohla snížit důvěru spotřebitelů a jejich výdaje v nemovitostech Emitenta. Nepříznivé ekonomické podmínky vyplývající z těchto typů událostí by mohly snížit poptávku po prostorách v nemovitostech v portfoliu Emitenta, a tím snížit hodnotu těchto nemovitostí a výnosy z pronájmu. To může na straně Emitenta vést ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.</p>	<p>nízká</p>
<p>Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav</p>	<p>V případě, že kterákoli z nemovitostí v portfoliu Emitenta bude výrazně poškozena důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout její tržní hodnota, čímž může být omezena schopnost Emitenta danou nemovitost efektivně pronajmout nebo prodat s očekávaným výnosem, což může mít za následek zhoršení ekonomické situace Emitenta. Jakákoli škoda na kterékoli nemovitosti v portfoliu Emitenta může rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění ze strany pojišťovny, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoliv výluky ze sjednaného pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty). Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění. Samotná škodní událost může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemníků z prostor v dané nemovitosti, popřípadě odradit nové potenciální nájemníky těchto</p>	<p>nízká</p>

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
	prostor, což může mít opět za následek zhoršení ekonomické situace Emitenta.	

7.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem	Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z emisních podmínek uvedených v tomto Prospektu, tj. efektu kovenantu LTV). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.	střední
Riziko likvidity	Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu. Neexistuje ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.	střední
Riziko poplatků	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 majetkového 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.	střední
Riziko inflace	Potenciální 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 (tzn. překročí výši 5 % p.a.), hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.	střední
Úrokové riziko	Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak. Držitele Dluhopisu (jako s pevnou úrokovou sazbou) tak může postihnout riziko poklesu ceny Dluhopisu, pokud by	střední

Název rizika	Popis rizika	Míra rizika dle Emitenta
	se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba Dluhopisů ve výši 5 % je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou.	
Riziko nesplacení	Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být nižší, než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. V takovém případě hrozí riziko, že ekonomickou ztrátu ponese vlastník Dluhopisů.	nízká
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 celkového výnosu z důvodu takového předčasného splacení.	nízká
Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů	Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Emitent bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.	nízká
Riziko zákonnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů	Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že úpis nebo koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.	nízká

8. PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Účelem tohoto oddílu je uvést podmínky cenných papírů, oddíl uvádí také podrobný popis vlastností cenných papírů.

8.1 Základní náležitosti Dluhopisu

- 8.1.1 Tyto emisní podmínky vymezují práva a povinnosti Emitenta a vlastníka Dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).
- 8.1.2 Emitentem Dluhopisů je podfond WOOD & Company Retail podfond, na jehož účet jedná společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649.
- 8.1.3 Název Dluhopisů: Dluhopisy Prague Real Estate 5,00/23
- 8.1.4 ISIN: CZ0003530289
- 8.1.5 Dluhopisy jsou zaknihovaným cenným papírem vydávaným dle ZDluh.
- 8.1.6 Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

- 8.1.7 Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 1 Kč (CZK).
- 8.1.8 Dluhopisy budou vydány dne 26.2.2021, tj. k Datu emise. Dluhopisy budou splatné dne 15. 12. 2023, tj. v Den splatnosti.
- 8.1.9 Výnos Dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a. a je splatný pololetně zpětně, a to vždy ke dni 26.8. a 26.2. První výplata výnosu bude splatná ke dni 26.8.2021. Poslední část Výnosu bude splatná společně s Dluhopisem. První a poslední výnosové období tedy bude mít odlišnou délku než ostatní (půlroční) výnosová období.
- 8.1.10 Rozhodný den je stanoven na desátý (10.) kalendářní den před Dnem splatnosti nebo před termínem výplaty výnosu Dluhopisů.
- 8.1.11 Převoditelnost Dluhopisů není omezena; k převodu Dluhopisů dochází zápisem v evidenci CDCP.
- 8.1.12 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise odpovídá Maximální celkové jmenovité hodnotě emise, tj. částce 300.000.000 Kč. Počet vydávaných Dluhopisů tak bude 300.000.000 kusů. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než činí její předpokládaná celková jmenovitá hodnota.

8.2 Způsob výpočtu výnosu Dluhopisu

- 8.2.1 Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku „30E/360“.
- 8.2.2 Dluhopis bude úročen od Data emise. Dluhopis přestane být úročen Dnem splatnosti včetně.

8.3 Měna plateb

- 8.3.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

8.4 Využití finančních prostředků z emise

- 8.4.1 Finanční prostředky z emise Dluhopisů využije Emitent za účelem realizace Záměru, prioritně pak na úhrady svých závazků vyplívajících z emise Dluhopisů Harfa.

8.5 Lhůta pro upisování

- 8.5.1 Lhůta pro upisování Dluhopisů je uvedena v čl. 9.1.3.

8.6 Způsob a místo upisování dluhopisu, způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaného dluhopisu

- 8.6.1 Způsob a místo upisování dluhopisu a způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaného dluhopisu jsou uvedeny v čl. 9.1.4 až 9.1.7.

8.7 Emisní kurz

- 8.7.1 Emisní kurz je uveden v čl. 9.4.1. Detaily ohledně případných poplatků spojených s úpisem či koupí Dluhopisů jsou uvedeny v čl. 9.4.2.

8.8 Způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

- 8.8.1 Způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům jsou uvedeny v čl. 9.1.9.

8.9 Zdaňování výnosu Dluhopisů

- 8.9.1 Výnos Dluhopisů bude zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení výnosů. Bližší informace jsou uvedeny v čl. 8.26 (*Daňová a devizová právní úprava v České republice*) těchto Emisních podmínek.

8.10 Způsob a místo splacení Dluhopisu a výnosu z něho

- 8.10.1 Splacení Dluhopisu nebo výnosu z něho je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem příslušné částky na bankovní účet Manažera emise, který následně vypořádá splacení vůči vlastníkům Dluhopisů. Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků na účet Manažera emise nejpozději 1 (jeden) pracovní den před Dnem splatnosti nebo dnem splatnosti výnosu z Dluhopisu. Pokud případně Den splatnosti nebo den splatnosti výnosu z Dluhopisu na den, který není pracovním dnem, za termín splatnosti se považuje nejbližší následující pracovní den.

- 8.10.2 Případné rozhodnutí o předčasném splacení je Emitent povinen zveřejnit na Internetových stránkách, a to nejpozději 14 (čtrnáct) kalendářních dní před datem předčasné splatnosti.

8.11 Předčasné splacení Dluhopisu

- 8.11.1 Emitent je oprávněn splatit Dluhopisy předčasně kdykoli, a to i částečně. Částečné předčasné splacení Dluhopisů ovšem může Emitent realizovat maximálně 2x (dvakrát) s tím, že po případném druhém částečném předčasném splacení splatí zbylou část Dluhopisů v plné výši (i) ke Dni splatnosti, anebo (ii) k jakémukoli dni určenému Emitentem předcházejícímu Dni splatnosti (v rámci předčasného splacení).
- 8.11.2 Pokud Emitent využije svého práva na předčasné splacení Dluhopisů kdykoli od Data emise do dne druhého výročí Data emise včetně, musí v takovém případě být vlastníkovi Dluhopisů splacen vždy i mimořádný výnos odpovídající celkovému výnosu vypočítanému jako součet výnosů za jednotlivá výnosová období od Data emise do dne druhého výročí Data emise včetně, poníženému o částku odpovídající veškerým již vyplaceným výnosům z Dluhopisů („**Mimořádný výnos**“). Pokud Emitent využije svého práva na předčasné splacení Dluhopisů kdykoli po dni druhého výročí Data emise, musí v takovém případě být vlastníkovi Dluhopisů splacen vždy i nevyplacený výnos (tzv. alikvotní úrokový výnos, „**AÚV**“) ke dni takového předčasného splacení včetně (tzn. nevyplacený výnos za již uplynulou část probíhajícího výnosového období).
- 8.11.3 Informaci o jakémkoli (i částečném) předčasném splacení Dluhopisů je Emitent povinen zveřejnit na Internetových stránkách a písemně oznámit Manažeru emise, a to nejpozději 14 (čtrnáct) kalendářních dní před datem předčasné splatnosti.
- 8.11.4 Předčasné splacení či splácení Dluhopisů je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem částky ve výši odpovídající nesplacené jmenovité hodnotě, případně části nesplacené jmenovité hodnoty, a AÚV náležejícímu ke spláceným Dluhopisům („**Částka pro předčasné splacení**“) na bankovní účet Manažera emise. Po dohodě Emitenta a Manažera emise ohledně výše jmenovité hodnoty Dluhopisů, které mají být takto předčasně splaceny, oznámí Manažer emise Emitentovi přesnou výši Částky pro předčasné splacení (včetně kalkulace) za účelem zajištění, že taková Částka pro předčasné splacení pokrývá jak jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů, tak příslušný AÚV. Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků odpovídajících Částce pro předčasné splacení oznámené Manažerem emise Emitentovi podle předchozí věty na účet Manažera emise nejpozději 1 (jeden) pracovní den před příslušným datem předčasné splatnosti. Pokud připadne den předčasné splatnosti na den, který není pracovním dnem, za termín předčasné splatnosti se považuje nejbližší následující pracovní den.

8.12 Automatická předčasná splatnost

- 8.12.1 Emitent je automaticky povinen splatit Dluhopisy předčasně v případě, že více než 6 (šest) po sobě jdoucích měsíců trvá překročení maximální přípustné míry ukazatele Loan to Value stanoveného v čl. 8.21 Emisních podmínek. Automatická předčasná splatnost podle tohoto bodu však nenastane dříve, než se o rozhodné skutečnosti dozví anebo se měl a mohl dozvědět Emitent („**Automatická předčasná splatnost**“).
- 8.12.2 Oznámení o Automatické předčasné splatnosti Emitent bez zbytečného odkladu uveřejní na Internetových stránkách.
- 8.12.3 Emitent je povinen písemně oznámit Manažeru emise, že došlo k naplnění případu uvedeného v čl. 8.12.1, a to do 5 (pěti) pracovních dnů od chvíle, kdy se o okolnostech způsobujících Automatickou předčasnou splatnost dozvěděl.
- 8.12.4 V případě Automatické předčasné splatnosti je Emitent povinen splatit vlastníkům Dluhopisů prostřednictvím Manažera emise celou nominální hodnotu všech dosud nesplacených Dluhopisů a výnos, a to ve výši odpovídající:
- Mimořádnému výnosu, pokud došlo k Automatické předčasné splatnosti kdykoli od Data emise do dne druhého výročí Data emise včetně; anebo
 - AÚV ke dni připsání celé částky potřebné k vypořádání Automatické předčasné splatnosti na účet Manažera emise dle čl. 8.12.5, pokud došlo k Automatické předčasné splatnosti kdykoli po dni druhého výročí Data emise.
- 8.12.5 Emitent je v případě Automatické předčasné splatnosti povinen převést částku vypořádání na účet Manažera emise nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne Automatické předčasné splatnosti.

8.13 Osoby, které se podílejí na zabezpečení vydání, splacení a na vyplacení výnosu Dluhopisů

8.13.1 Vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu Dluhopisů technicky zajišťuje Manažer emise.

8.14 Promlčení práv z Dluhopisů

8.14.1 Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

8.15 Obchodovatelnost Dluhopisů

8.15.1 Ke dni těchto Emisních podmínek Emitent neplánuje požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., ani jiném regulovaném trhu či mnohostranném obchodním systému.

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

8.16 Rating Emitenta

8.16.1 Ratingové ohodnocení nebylo provedeno.

8.17 Dohled ČNB a prospekt

8.17.1 Česká národní banka vykonává dohled z titulu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, ve vztahu k veřejné nabídce Dluhopisů a z titulu ZISIF ve vztahu k obecné činnosti Emitenta.

8.17.2 K Dluhopisům byl vyhotoven prospekt schválený ze strany České národní banky, přičemž:

- (a) takový prospekt byl posouzen Českou národní bankou pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených;
- (b) Česká národní banka při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta; a
- (c) Česká národní banka schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

8.18 Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o Dluhopisech

8.18.1 Veškeré informace o Dluhopisech budou vlastníkům Dluhopisů sdělovány prostřednictvím Internetových stránek.

8.19 Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení

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

8.19.2 S Dluhopisy je spojeno právo na výplatu úrokových výnosů, právo na výplatu jistiny, právo na účast na schůzi vlastníků Dluhopisů, právo rozhodovat na schůzi vlastníků Dluhopisů a další práva popsána blíže v Emisních podmínkách.

8.19.3 S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

8.19.4 Emitent vylučuje možnost oddělení práva na výnos Dluhopisu od Dluhopisu.

8.19.5 Dluhopisy nejsou zajištěné.

8.20 Schůze vlastníků Dluhopisů

8.20.1 Pravidla pro svolávání schůze vlastníků Dluhopisů

- (a) Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků Dluhopisů v případě návrhu změn těchto Emisních podmínek (ledaže jde o případ podle § 10 odst. 2 ZDluh, tj. situace, kdy souhlas schůze vlastníků ke změně podmínek není ze zákona vyžadován).
- (b) Pokud by Emitent porušil svoji povinnost svolat schůzi vlastníků Dluhopisů podle čl. 8.20.1(a), je schůzi vlastníků Dluhopisů oprávněn svolat též kterýkoli vlastník Dluhopisu.
- (c) Emitent je povinen se schůze vlastníků Dluhopisů zúčastnit a poskytnout přítomným vlastníkům Dluhopisů informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků Dluhopisů.
- (d) Organizačně a technicky schůzi vlastníků Dluhopisů zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává („Svolavatel“), pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle čl. 8.20.1(b) a schůzi vlastníků Dluhopisů svolá namísto Emitenta vlastník sám (v takovém případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků Dluhopisů k tíži Emitenta). Náklady

spojené s účastí na schůzi vlastníků Dluhopisů nese vlastník Dluhopisu. Pokud se schůze vlastníků Dluhopisů koná na návrh vlastníka Dluhopisu, poskytne mu Emitent potřebnou součinnost.

- (e) Oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů zveřejní její Svolavatel ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání na Internetových stránkách.
- (f) Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků Dluhopisů, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů.
- (g) Odpadne-li důvod pro svolání schůze vlastníků Dluhopisů, odvolá ji Svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.
- (h) Ve vztahu k této emisi Dluhopisů nebyl ustanoven společný zástupce všech vlastníků Dluhopisů. Schůze vlastníků Dluhopisů může kdykoli rozhodnout o jmenování nebo o změně v osobě takového společného zástupce.

8.20.2 Pravidla pro konání resp. průběh schůze vlastníků Dluhopisů

- (a) Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je 10. (desátý) kalendářní den před datem konání schůze vlastníků Dluhopisů.
- (b) Vlastník Dluhopisu se může schůze vlastníků Dluhopisů zúčastnit buď osobně, nebo prostřednictvím zástupce na základě písemné plné moci v českém jazyce s úředně ověřeným podpisem. K tomu, aby mohl vlastník Dluhopisu nebo jeho zástupce práva na schůzi vlastníků Dluhopisů vykonávat, musí statutárnímu orgánu Emitenta nebo jím pověřené osobě prokázat svoji totožnost, a pokud je vlastníkem Dluhopisu právnická osoba se sídlem mimo Českou republiku, musí její statutární nebo jiný oprávněný zástupce předložit také originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku právnické osoby ne staršího 2 (dvou) měsíců k datu konání schůze vlastníků Dluhopisů.
- (c) Schůze vlastníků Dluhopisů se může konat na dálku s využitím elektronických prostředků, zejména s pomocí zařízení umožňujících přenos schůze zvukem a případně i obrazem. O konání schůze vlastníků Dluhopisů tímto způsobem rozhodne její svolavatel a své rozhodnutí vlastníků Dluhopisů sdělí v oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů, ve kterém bude zároveň uveden konkrétní způsob konání schůze.
- (d) Schůze vlastníků Dluhopisů je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise Dluhopisů.
- (e) Není-li schůze vlastníků Dluhopisů, která má rozhodovat o změně těchto Emisních podmínek, schopna se usnášet, Svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků Dluhopisů tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků Dluhopisů. Konání náhradní schůze vlastníků Dluhopisů s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníků Dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků Dluhopisů. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v čl. 8.20.2(d).
- (f) Před zahájením schůze vlastníků Dluhopisů je Svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi.
- (g) Schůze vlastníků Dluhopisů rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka Dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise Dluhopisů. Ke změně těchto Emisních podmínek nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků Dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů.
- (h) Jestliže schůze vlastníků Dluhopisů vysloví souhlas se změnami těchto Emisních podmínek, může osoba, která byla vlastníkem Dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů dle čl. 8.20.2(a) a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být v takovém případě podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků Dluhopisů podle čl. 8.20.2. Po uplynutí této lhůty právo

na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky.

- (i) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků Dluhopisů do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala změnu těchto Emisních podmínek, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků Dluhopisů se změnou těchto Emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků Dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit na Internetových stránkách všechna rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů.

8.21 Závazek Emitenta – LTV

8.21.1 Emitent je povinen zajistit, že v každém okamžiku existence Dluhopisů bude ukazatel „**Loan to Value**“ maximálně 70 %, kde:

- (a) „**Loan**“ znamená:
 - (i) zadlužení Emitenta formou bankovních a nebankovních úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentovi, s výjimkou zápůjček či úvěrů poskytnutých Nemovitostními společnostmi Emitentovi, vydaných a upsaných (ale dosud nesplacených) dluhových cenných papírů emitovaných Emitentem a jakékoli jiné formy úročeného zadlužení Emitenta – započítává se 100 % (stem procent); plus
 - (ii) jakákoli forma externího zadlužení Nemovitostních společností, s výjimkou zápůjček či úvěrů poskytnutých Nemovitostním společností ze strany jejich společníků či akcionářů – započítává se podle podílu Emitenta v dané Nemovitostní společnosti; minus
 - (iii) hotovost na bankovních účtech Emitenta – započítává se 100 % (stem procent); minus
 - (iv) volná hotovostní rezerva na bankovních účtech příslušných Nemovitostních společností, tj. veškeré peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na všech bankovních účtech dané Nemovitostní společnosti, které přesahují částku potřebnou pro danou Nemovitostní společnost za účelem uspokojení současných závazků a poskytnutí přiměřené rezervy do budoucna za účelem uspokojení budoucích závazků, provozních nákladů a kapitálových výdajů dané Nemovitostní společnosti, pokud taková existuje – započítává se podle podílu Emitenta v dané Nemovitostní společnosti.

8.21.2 Při výpočtu se postupuje přiměřeně podle zásad oceňování majetku a dluhů Emitenta.

- (a) „**Value**“ znamená:
 - (i) nejaktuálnější známá oceňovací hodnota všech nemovitostí vlastněných přímo či nepřímo Emitentem respektive Nemovitostními společnostmi, stanovená podle standardu RICS některou z následujících společností: Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, KNIGHT FRANK, Colliers International, Savills nebo jiným realitním expertem odsouhlaseným Manažerem emise, a to na základě zadání Emitentem nebo Manažerem emise („**Ocenění**“) – započítává se vynásobením podílu Emitenta v dané Nemovitostní společnosti a přímého či nepřímého podílu takové Nemovitostní společnosti na dané nemovitosti, která je předmětem ocenění. Emitent má povinnost zajistit, že Ocenění bude provedeno či aktualizováno minimálně 1x (jedenkrát) v každém kalendářním roce.
- (b) „**Loan to Value**“ znamená:
 - (i) podíl Loan (čítatel) a Value (jmenovatel).

8.22 Status dluhů

8.22.1 Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari pasu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

8.23 Vlastníci Dluhopisů

- 8.23.1 Vlastníkem Dluhopisu se rozumí osoba, která nabyla platně vlastnické právo k Dluhopisu a na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci CDCP či v evidenci na centrální evidenci navazující. Práva spojená s Dluhopisem je oprávněna vykonávat pouze tato osoba.

8.24 Odkup dluhopisů emitentem

- 8.24.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv nabývat do svého vlastnictví, a to jakýmkoli způsobem a za jakoukoli cenu. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat dle svého uvážení. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisu vlastněného Emitentem ke dni splatnosti takových Dluhopisů.

8.25 Rozhodné právo, soudní příslušnost a jazyk

- 8.25.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky.
- 8.25.2 Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a vlastníky Dluhopisů v souvislosti s nebo na základě emise Dluhopisů, včetně sporů vyplývajících z Emisních podmínek, je Městský soud v Praze.
- 8.25.3 Emisní podmínky jsou vyhotoveny v českém jazyce. Budou-li však přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků a dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

8.26 Daňová a devizová právní úprava v České republice

- 8.26.1 Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb ve formě výnosů z těchto Dluhopisů podle daňových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny. Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů
- 8.26.2 Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a výnosů z nich plynoucích v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto shrnutí, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány k datu vyhotovení tohoto shrnutí. 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. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých vlastníků Dluhopisů či příjemců výnosů (např. stálé provozovny českých daňových nerezidentů v České republice nebo tzv. daňově transparentní entity). Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.
- 8.26.3 V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Společnost postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Společnost na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinna provést srážky nebo odvody daně z příjmů z výnosů, nevznikne Společnosti v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.
- 8.26.4 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).
- 8.26.5 **Daňová regulace**
- Úrok (výnos dluhopisů)*
- (a) Příjem ve formě výnosu z Dluhopisu vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, obecně podléhá 15 % tzv. srážkové dani vybírané u zdroje (tj. při výplatě výnosu emitentem dluhopisů).
- (b) Pokud je příjemcem výnosu fyzická osoba, která je českým daňovým nerezidentem a je daňovým rezidentem ve státě, s nímž má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou smlouvu o

zamezení dvojího zdanění, výplata výnosu obecně podléhá 15% srážkové dani podle českých daňových předpisů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak (resp. nižší sazbu). Pokud je příjemcem výnosu fyzická osoba, která je daňovým rezidentem třetího státu/jurisdikce (tj. mimo EU a EHP), se kterými nemá Česká republika uzavřenu platnou a účinnou vymezenou mezinárodní smlouvu (mezinárodní smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohoda o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, dále jen „**Mezinárodní smlouva**“), výplata výnosu podléhá 35% srážkové dani podle českých daňových předpisů.

- (c) Výnos vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nepodléhá srážkové dani.
- (d) Pokud je příjemcem výnosu právnická osoba, která je českým daňovým nerezidentem a je daňovým rezidentem ve státě, s nímž má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění, výplata výnosu obecně podléhá 15% srážkové dani podle českých daňových předpisů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak (resp. nižší sazbu). Pokud je příjemcem výnosu fyzická osoba, která je daňovým rezidentem třetího státu/jurisdikce (tj. mimo EU a EHP), se kterými nemá Česká republika uzavřenu platnou a účinnou vymezenou Mezinárodní smlouvu, výplata výnosu podléhá 35% srážkové dani podle českých daňových předpisů.
- (e) Uplatnění kterékoliv z výše uvedených alternativ srážkové daně představuje konečné zdanění výnosu v České republice. Základ pro výpočet srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně a konečná daň se nesnižuje o slevy na dani. Základ pro výpočet srážkové daně se zaokrouhluje na celé haléře dolů a celková částka daně sražené plátcem se u každého příjemce zaokrouhluje na celé Kč dolů.
- (f) Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce výnosu je jeho skutečným vlastníkem. Jak bylo výše uvedeno, smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a státem/jurisdikcí, jejímž je příjemce výnosu daňovým rezidentem, může zdanění výnosu v České republice taktéž vyloučit nebo sazbu srážkové daně snížit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce výnosu skutečně vztahuje (např. certifikátem o daňovém rezidenství příjemce výnosu a prohlášení příjemce výnosu o skutečném vlastnictví příjmů). Obchodní korporace vyplácející výnos obecně přebírá odpovědnost za provedení srážky a odvod daně u zdroje, bude-li taková srážka a odvod daně relevantní.

Zisk a ztráty z prodeje dluhopisů

- (g) Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do dílčího základu daně z ostatních příjmů. Je-li prodávající daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než České republiky, může příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění právo České republiky na zdanění zisku z prodeje omezit nebo vyloučit. Pokud jsou zisky z prodeje dluhopisů realizovány v rámci podnikatelské činnosti (tj. jsou součástí obchodního majetku) příslušné fyzické osoby, která dluhopisy prodává, zahrnují se zisky do dílčího základu daně ze samostatné výdělečné činnosti a podléhají i povinným odvodům na sociální a zdravotní pojištění.
- (h) Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob, pokud mezi jejich nabytím a prodejem uplyne doba alespoň 3 let. Osvobozeny od daně z příjmů jsou dále příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, pokud úhrn z prodeje cenných papírů v příslušném roce nepřesáhl 100 tis. Kč.
- (i) Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou nepodléhají srážkové dani a obecně se zahrnují do základu daně z příjmů právnických osob se sazbou 19 %. Je-li prodávající daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než České republiky, může příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění právo České republiky na zdanění zisku z prodeje omezit nebo vyloučit.
- (j) V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který je daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než členského státu EU nebo EHP, vymezenému kupujícímu (např. kupující, který je českým

daňovým rezidentem nebo kupující, který není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím své stálé provozovny), je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit tzv. zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z hrubé výše příjmu. Prodávající je v tom případě povinen podat v České republice daňové přiznání k dani z příjmů, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

- (k) Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce příjmů z prodeje dluhopisů je jejich skutečným vlastníkem. Jak bylo uvedeno výše, smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a státem/jurisdikcí, jíž je prodávající vlastník dluhopisů daňovým rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění je podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje (např. certifikátem o daňovém rezidenství příjemce výnosu a prohlášení příjemce výnosu o skutečném vlastnictví příjmů).

8.26.6 Devizová regulace

- (a) Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z dluhopisů, částky zaplacené emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení dluhopisů emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu dluhopisů z České republiky v cizí měně.
- (b) Podle § 6 odst. 3 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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, anebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky.

9. PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Účelem tohoto oddílu je uvést konkrétní údaje o nabídce cenných papírů, plánu jejich rozdělování a přidělování a údaje o stanovení jejich ceny. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o umístění cenných papírů, případných dohod o upisování a podmínkách týkajících se přijetí k obchodování. Obsahuje také informace o osobách, které cenné papíry prodávají.

9.1 Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

- 9.1.1 Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých).
- 9.1.2 Investoři mohou být osloveni Emitentem osobně či prostřednictvím Zprostředkovatelů. Na Emitenta se mohou investoři obracet za účelem zájmu o úpis Dluhopisů na jím zveřejněné kontaktní údaje (buď v tomto Prospektu či na Internetových stránkách).
- 9.1.3 Úpis Dluhopisů bude probíhat veřejnou nabídkou po dobu od 10. února 2021 do 9. února 2022.
- 9.1.4 Podmínkou nabytí Dluhopisů je podání pokynu k úpisu (nákupu) Dluhopisů ze strany investora, který může být podán i prostředky komunikace na dálku (emailem, přes nahrávanou linku, přes webový formulář apod.). Pokud bude investor již existujícím klientem Manažera emise, podá pokyn k úpisu (nákupu) Dluhopisů prostřednictvím jednoduchého formuláře, ve kterém určí počet upisovaných (kupovaných) Dluhopisů a celkovou upisovací (kupní cenu) a který následně podepíše (fyzicky anebo elektronicky). Pokud investorem nebude již existujícím klientem Manažera emise, musí buď nejdříve uzavřít s Manažerem emise klientskou dokumentaci a vyplnit investiční dotazník, anebo bude podávat pokyn prostřednictvím Zprostředkovatele. Uzavření smluvní dokumentace s Manažerem emise u klientů-fyzických osob je podmíněno dodáním dokladu totožnosti, vyplněním tzv. KYC (Know Your Client – „poznej svého klienta“) dotazníku, doložením zdroje finančních prostředků, za které hodlá daný klient provést investici do Dluhopisů, a předložením příslušného daňového dokumentu (typicky předložením prohlášení o daňovém rezidenství). U klientů-právnických osob je potřeba zejména doložit příslušné účetní výkazy, výpis z obchodního rejstříku, doklad o oprávnění k podnikání, identifikační údaje osoby jednající za danou právní osobu a vlastnickou a řídicí strukturu, včetně jména, země a města u všech koncových skutečných vlastníků (majitelů) dané právní osoby (tzv. ultimate beneficial owners, UBOs). Emitent, Manažer emise nebo daný Zprostředkovatel může odmítnout konkrétního upisovatele, a to i bez udání důvodu.
- 9.1.5 Aktuální emisní kurz, za který bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy (tedy minimální částka úpisu), činí 1 Kč (tj. částka odpovídající jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu). Manažer emise nebo daný Zprostředkovatel mohou stanovit vlastní minimální částku úpisu, a to prostřednictvím určitého násobku počtu upisovaných Dluhopisů. Po Datu emise bude k této částce jmenovité hodnoty připočten ještě příslušný alikvotní úrokový výnos. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným upisovatelem.
- 9.1.6 Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet uvedený v pokynu k úpisu Dluhopisů, a to ve lhůtě alespoň 1 (jednoho) pracovního dne před Datem emise, nedohodnou-li si individuálně s Manažerem emise jinak.
- 9.1.7 Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. K případnému krácení objednávek Dluhopisů dojde ještě před samotným zasláním peněžních prostředků ze strany investorů, a proto po případném krácení objednávek nebude Manažer emise ani Emitent dotčeným investorům vracet žádný případný přeplatek (předmětem samotného vypořádání budou již jen krácené objednávky, které budou uspokojeny v plné výši). Pokud by přesto došlo v procesu úpisu (koupě) Dluhopisů ze strany investora k zaslání vyšší částky, než která bude předmětem vypořádání (bez ohledu na proces případného krácení objednávek), vrátí Manažer emise dotčenému investorovi případný přeplatek zpět bez zbytečného odkladu na účet, ze kterého investor peníze zaslal (případně na jiný účet dle dohody mezi investorem a Manažerem emise).
- 9.1.8 Upisování Dluhopisů bude probíhat v kterýkoli pracovní den spadající do příslušné lhůty pro upisování Dluhopisů či dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů. Pracovním dnem ve smyslu těchto Emisních podmínek se rozumí jakýkoli den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a kdy jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

- 9.1.9 K vydání Dluhopisů dojde k Datu emise (v případě úpisů, které budou předcházet Datu emise) anebo po Datu emise (u pozdějších úpisů). Emise Dluhopisů nebude vydávána v tranších. Manažer emise vydá upisovateli Dluhopisy formou připsání na majetkový účet upisovatele vedený u Centrálního depozitáře, respektive u některé z osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci Centrálního depozitáře, pakliže byla řádně a včas splacena částka emisního kurzu na bankovní účet určený v pokynu o úpisu (koupí) Dluhopisu. Na takto vydané Dluhopisy se hledí jako na řádně vydané v okamžiku jejich zápisu na tento účet. Emitent je oprávněn Dluhopisy držet a/nebo je prodat v rámci sekundárního trhu za cenu dohodnutou s kupujícím.
- 9.1.10 Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy, a dále v souladu s těmito podmínkami veřejné nabídky cenných papírů. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera emise nebo jeho zástupců. Pokud není investor Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů. Pokud investor dodrží veškeré výše uvedené požadavky, budou mu Dluhopisy připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od Data emise.
- 9.1.11 Splatnou či nesplatnou peněžitou pohledávku Emitenta na splacení emisního kurzu upsaných Dluhopisů (do Data emise), resp. splacení kupní ceny nakoupených Dluhopisů (po Datu emise), je v případě zájmu daného investora možné plně či jen částečně započíst oproti splatné či nesplatné peněžité pohledávce daného investora z titulu již vlastněných Dluhopisů Harfa.
- 9.1.12 Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi Dluhopisů budou zveřejněny na Internetových stránkách Emitenta, a to do 30 dnů po jejím ukončení.
- 9.1.13 Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Takto vydané Dluhopisy budou veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů. Samotné veřejné nabízení po Datu emise bude probíhat prostřednictvím individuálního sběru objednávek od jednotlivých investorů, přičemž režim vypořádání koupě a následného připsání Dluhopisů takovým investorům bude probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě úpisu Dluhopisů před Datem emise – tzn. kupující investor bude povinen splatit kupní cenu Dluhopisů alespoň 1 pracovní den přede dnem provedení pokynu nákupu Dluhopisů, nedohodne-li si individuálně s Manažerem emise jinak, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne provedení pokynu k nákupu. Kupní cena Dluhopisů bude stanovena v souladu s čl. 9.4 níže.
- 9.1.14 S Dluhopisy nejsou spojená žádná předkupní ani výměnná práva, a proto Emitent v tomto Prospektu neuvádí informace o jejich uplatnění, obchodovatelnosti či o zacházení s nimi pro případ, že nedojde k jejich uplatnění.
- 9.1.15 V souladu s ustanovením článku 12 Nařízení je Prospekt pro účely veřejné nabídky Dluhopisů platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení ze strany ČNB, tj. do 10. února 2022.

9.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

- 9.2.1 Dluhopisy budou nabízeny Emitentem v rámci veřejné nabídky cenných papírů, a to pouze v České republice.
- 9.2.2 Emitent hodlá v rámci veřejné nabídky nabízet Dluhopisy kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.
- 9.2.3 Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku.

9.3 Oznamování přidělené částky

- 9.3.1 Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu (tzv. confirmaci) bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které bude

předáno investorovi (upisovateli) v souladu se smluvním ujednáním se Zprostředkovatelem, anebo, nebude-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné, včetně e-mailové, zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Manažerovi emise.

- 9.3.2 Před doručením tohoto potvrzení a reálném připsání upsaných Dluhopisů na majetkový účet daného investora nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

9.4 Stanovení ceny

- 9.4.1 Emisní kurz Dluhopisu se do Data emise rovná 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po Datu emise se emisní kurz jednoho Dluhopisu rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvótního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu.
- 9.4.2 Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí Emitentovi žádné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Tím není dotčena případná další povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky osobě vedoucí evidenci Dluhopisů, osobě provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy, osobě poskytující služby spojené s úschovou Dluhopisů (tzv. custody služby) a/nebo jiné osobě, např. poplatky za zřízení a vedení majetkového účtu cenných papírů, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů a nebo případný tzv. vstupní poplatek (až do výše 1 % z částky placené investorem za úpis resp. koupi Dluhopisů) související s náklady na distribuci Dluhopisů (takový případný vstupní poplatek nebude účtován Emitentem, ale může být účtován Manažerem emise nebo daným Zprostředkovatelem).
- 9.4.3 Příjem z Dluhopisů vyplácený investorům obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). Podrobnější informace o daňovém režimu uplatňovaném na území České republiky lze nalézt v čl. 8.26 (*Daňová a devizová právní úprava v České republice*).

9.5 Umístění a upisování

- 9.5.1 Činnosti spojené s umístěním, úpisem, vydáním, splacením kupní ceny Dluhopisů i splacením samotného Dluhopisu a Výnosu bude pro Emitenta zabezpečovat Manažer emise.
- 9.5.2 Manažer emise rovněž vykonává činnost tzv. aranžéra, tj. provádí činnosti spojené s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.
- 9.5.3 Žádná osoba však v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat, ani se žádnou osobou nebylo k datu Prospektu dohodnuto upsání emise Dluhopisů či její části na základě nezávazného ujednání. To mimo jiné znamená, že k datu Prospektu nebyla uzavřena žádná dohoda o upsání, a Emitent uzavření obdobné dohody do budoucna rovněž nepředpokládá.
- 9.5.4 Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro takovou nabídku nebo emisí podstatný, s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů ve vztahu k jejich odměně za nabízení resp. distribuci Dluhopisů.
- 9.5.5 Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízení nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři. Účet nemusí být veden přímo u Manažera emise, ale u jakéhokoli z účastníků Centrálního depozitáře.

9.6 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

- 9.6.1 Emitent nepožádal a ani neplánuje požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na trh pro růst malých a středních podniků či mnohostranný obchodní systém.

9.7 Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

- 9.7.1 Emitent souhlasí s použitím Prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými Zprostředkovateli. Podmínkou tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným Zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů. Emitent může svůj souhlas kdykoli odvolat.
- 9.7.2 Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.
- 9.7.3 Souhlas s použitím Prospektu a s provedením pozdějšího dalšího prodeje nebo konečného umístění Dluhopisů byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou:

od 10. února 2021 do 9. února 2022. Po uvedené období budou Zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů (s výhradou možného odvolání takového souhlasu).

- 9.7.4 Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro další prodej či konečně umístění Dluhopisů výhradně na území České republiky.
- 9.7.5 **Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoliv finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.**
- 9.7.6 Jelikož Emitentovi nejsou k datu Prospektu známi příslušní finanční zprostředkovatelé, se kterými uzavře písemnou dohodu o dalším prodeji nebo konečném umístění dluhopisů, Emitent jejich seznam a totožnost v tomto Prospektu neuvádí. Seznam konkrétních zprostředkovatelů bude uveden na Internetových stránkách.
- 9.7.7 Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly k Datu prospektu známy, budou zveřejněny (a lze je získat) na Internetových stránkách.

10. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Tento oddíl vysvětluje správu emitenta a úlohu osob, které se podílejí na řízení společnosti.

10.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

10.1.1 Společnost, coby česká akciová společnost s proměnným základním kapitálem s dualistickým systémem vnitřní struktury, má následující správní, řídicí a dozorčí orgány:

- (a) představenstvo, které je statutárním orgánem Společnosti; a
- (b) dozorčí radu, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Společnosti.

10.1.2 Společnost může v souladu se stanovami zřizovat k jednotlivým podfondům investiční výbory jako poradní orgány Společnosti. Společnost k datu Prospektu o zřízení investičních výborů nerozhodla a jejich působnost proto vykonává v souladu se stanovami představenstvo.

10.1.3 Představenstvo

- (a) Statutárním orgánem Společnosti je představenstvo. Představenstvu přísluší obchodní vedení Společnosti, včetně řádného vedení účetnictví. Společnost zastupuje ve všech věcech a bez jakéhokoliv omezení každý člen představenstva samostatně. Ve vztahu k Emitentovi (podfondu) vykonává představenstvo činnost obhospodařovatele a působnost investičního výboru.
- (b) Podle stanov Společnosti jmenuje valná hromada 3 členy představenstva. Členy představenstva jsou:

Marek Herold	
Funkce	Předseda představenstva, portfolio manažer
Pracovní adresa	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika
Vnější působení, které je pro činnost Emitenta významné	<p>Marek Herold je dále jednatelem společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WOOD & Company Real Estate s.r.o., IČ: 05340101, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1; - CHIRANA T. Injecta, s.r.o., IČ: 26216469, se sídlem Komořanská 2148, Modřany, 143 00 Praha 4; - Hadovka Holding s.r.o., IČ: 07034661, se sídlem Evropská 2591/33d, Dejvice, 160 00 Praha 6; - CK Energo, s.r.o., IČ: 07003323, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8; - Greenline Holding s.r.o., IČ: 08661154, se sídlem Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4; a - Krakov Holding s.r.o., IČ: 08155381, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8. <p>Marek Herold je rovněž členem dozorčí rady společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ: 26503808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1; a - WOOD & Company Investments, a.s., IČ: 02318563, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1.
Ing. Jiří Hrbáček	

Funkce	Místopředseda představenstva, portfolio manažer
Pracovní adresa	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika
Vnější působení, které je pro činnost Emitenta významné	Ing. Jiří Hrbáček je dále jednatelem společností <ul style="list-style-type: none"> - C & R Developments s.r.o., IČ: 27187179, se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7; - WOOD & Company Real Estate s.r.o., IČ: 05340101, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1; - Krakov Holding s.r.o., IČ: 08155381, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8; - Hadovka Holding s.r.o., IČ: 07034661, se sídlem Evropská 2591/33d, Dejvice, 160 00 Praha 6; - CK Energo, s.r.o., IČ: 07003323, se sídlem Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8; a - Greenline Holding s.r.o., IČ: 08661154, se sídlem Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4.
Ing. Petr Beneš, MBA	
Funkce	Člen představenstva
Pracovní adresa	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika
Vnější působení, které je pro činnost Emitenta významné	Ing. Petr Beneš, MBA je dále jednatelem a společníkem společnosti PRIVATE INSURANCE s.r.o., IČ: 24793299, sídlo: U libušské sokolovny 959/32, 142 00 Praha 4

10.1.4 Dozorčí rada

- (a) Dozorčí rada je orgánem Společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Společnosti.
- (b) Dozorčí rada je oprávněna nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská či jiná činnost Společnosti děje v souladu s právními předpisy a stanovami. Dozorčí radě jsou zákonem svěřeny také některé další pravomoci.
- (c) Podle stanov Společnosti jmenuje valná hromada 3 členy dozorčí rady. Členy dozorčí rady jsou:

Peter Turner, MBA	
Funkce	Předseda dozorčí rady
Pracovní adresa	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika
Vnější působení, které je pro činnost Emitenta významné	Peter Turner je dále jednatelem společnosti <ul style="list-style-type: none"> - C & R Developments s.r.o., IČ: 27187179, se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7
Radovan Sukup	
Funkce	Místopředseda dozorčí rady

Pracovní adresa	Gorkého 4, Bratislava - mestská časť Staré mesto 811 01, Slovenská republika
Vnější působení, které je pro činnost Emitenta významné	<p>Radovan Sukup je dále jednatelem a společníkem společnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VAGAZ s.r.o., IČ: 36 213 586, se sídlem Mestská 11, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 03, Slovenská republika <p>Radovan Sukup je rovněž jednatelem společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AUPARK Tower Bratislava s.r.o., IČ: 35 930 691, se sídlem Einsteinova 24, Bratislava 851 01, Slovenská republika - Dúbravská 2, s.r.o., IČ: 35 789 948, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika - HEC Services II, s.r.o., IČ: 50 252 348, se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, Slovenská republika - HEC Servses, s.r.o., IČ: 47 254 076, se sídlem Einsteinova 24, Bratislava 851 01, Slovenská republika - HY3, s.r.o., IČ: 51 672 651, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika - Lakeside 3, s.r.o., IČ: 50 343 564, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 04, Slovenská republika - LO2 s.r.o., IČ: 52 599 515, se sídlem Plynárenská 7/C, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, Slovenská republika - Winterfell s.r.o., IČ: 50 341 154, se sídlem Gorkého 4, Bratislava 811 01, Slovenská republika - WOOD Real Estate Management, s.r.o., IČ: 35 790 474, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava 831 04, Slovenská republika - ZVE Slovakia s.r.o., IČ: 51 858 231, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika <p>Radovan Sukup je rovněž předsedou představenstva společnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medical Tubes, a.s., IČ: 50 814 478, se sídlem Slobody 1, Komárno 945 01, Slovenská republika <p>Radovan Sukup je rovněž členem představenstva společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BBC Five ABC, a.s., IČ: 35 945 583, se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava 821 09, Slovenská republika - Lakesida Office 1, a.s., IČ: 35 889 063, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava 831 04, Slovenská republika
Martin Šmigura	
Funkce	Člen dozorčí rady

Pracovní adresa	Gorkého 4, Bratislava - mestská časť Staré mesto 811 01, Slovenská republika
Vnější působení, které je pro činnost Emitenta významné	<p>Martin Šmigura je dále jednatelem společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ewia CCE1 s.r.o., IČ: 52 652 653, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - ewia CCE2 s.r.o., IČ: 52 652 815, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - ewia CCE3 s.r.o., IČ: 52 708 233, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - ewia CCE4 s.r.o., IČ: 52 722 945, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - ewia CCE5 s.r.o., IČ: 52 723 038, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - ewia CCE6 s.r.o., IČ: 52 722 929, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - KOSIT EAST s.r.o., IČ: 50 273 884, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - KOSIT Horný Šariš s.r.o., IČ: 50 932 284, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - KOSIT Jasov s.r.o., IČ: 43 853 005, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - KOSIT NORTH s.r.o., IČ: 51 285 771, se sídlem Rastislavova 98, Košice – mestská časť Juh 043 46, Slovenská republika - KOSIT SERVICES s.r.o., IČ: 50 601 041, se sídlem Rastislavova 98, Košice – mestská časť Juh 043 46, Slovenská republika - KOSIT WEST s.r.o., IČ: 50 492 471, se sídlem Rastislavova 98, Košice – mestská časť Juh 043 46, Slovenská republika - OZOR, s.r.o., IČ: 36 177 261, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - REMKO Sírnik s.r.o., IČ: 36 573 345, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - AUPARK Tower Bratislava s.r.o., IČ: 35 930 691, se sídlem Einsteinova 24, Bratislava 851 01, Slovenská republika - Dúbravská 2, s.r.o., IČ: 35 789 948, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika - HEC Services II, s.r.o., IČ: 50 252 348, se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, Slovenská republika

	<ul style="list-style-type: none"> - HEC Servses, s.r.o., IČ: 47 254 076, se sídlem Einsteinova 24, Bratislava 851 01, Slovenská republika - HY3, s.r.o., IČ: 51 672 651, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika - Lakeside 3, s.r.o., IČ: 50 343 564, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 04, Slovenská republika - LO2 s.r.o., IČ: 52 599 515, se sídlem Plynárenská 7/C, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, Slovenská republika - mixo, s.r.o., IČ: 44 420 200, se sídlem A. Gwerkovej 7, Bratislava 851 04, Slovenská republika - Winterfell s.r.o., IČ: 50 341 154, se sídlem Gorkého 4, Bratislava 811 01, Slovenská republika - WOOD Real Estate Management, s.r.o., IČ: 35 790 474, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava 831 04, Slovenská republika - ZVE Slovakia s.r.o., IČ: 51 858 231, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika <p>Martin Šmigura je rovněž předsedou představenstva společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DUTEKO, a.s., IČ: 36 446 254, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - ewia a.s., IČ: 52 071 359, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava – mestská časť Nové Město 831 04, Slovenská republika - KOSIT a.s., IČ: 36 205 214, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - OZÓN Hanušovce, a.s., IČ: 36 450 758, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - TMHC, a.s., IČ: 50 606 000, se sídlem Rastislavova 98, Košice 043 46, Slovenská republika - BBC Five ABC, a.s., IČ: 35 945 583, se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava 821 09, Slovenská republika - Eterus Capital, a.s., IČ: 44 193 025, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika - Lakesida Office 1, a.s., IČ: 35 889 063, se sídlem Tomášikova 64, Bratislava 831 04, Slovenská republika <p>Martin Šmigura je rovněž předsedou dozorčí rady společností:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CHÉMIA – SERVIS, a.s., IČ: 35 730 421, se sídlem Zadunajská cesta 10, Bratislava 851 01, Slovenská republika <p>Martin Šmigura je rovněž členem dozorčí rady společností:</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none">- EEI s.r.o., IČ: 35 871 113, se sídlem Gorkého 4, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika- CHIRANA Steril a.s., IČ: 35 807 571, se sídlem Nám. Dr. A. Schweitzera 194, Stará Turá 916 01, Slovenská republika- CHIRANA T.Injecta, a.s., IČ: 36 794 619, se sídlem Nám. Dr. A. Schweitzera 194, Stará Turá 916 01, Slovenská republika- INJECTA, a.s., IČ: 44 266 995, se sídlem Nám. Dr. A. Schweitzera 194, Stará Turá 916 01, Slovenská republika- E.X.A.T. PLUS, spol. s r.o., IČ: 45 357 838, se sídlem Budova ORBIS, Rajská 7, Bratislava 811 08, Slovenská republika
--	---

11. FINANČNÍ ÚDAJE A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Tento oddíl uvádí historické finanční údaje formou zveřejnění finančních údajů a klíčových ukazatelů výkonnosti emitenta.

11.1 Historické finanční údaje

11.1.1 Společnost předkládá potenciálním investorům formou odkazu spolu s tímto Prospektem následující historické finanční údaje:

(a) výroční zpráva včetně účetní závěrky a zprávy auditora Společnosti za finanční rok 2019.

11.1.2 Předkládané finanční údaje jsou pro potenciální investory zveřejněny na Internetové stránce.

11.1.3 V rámci zpřehlednění se Společnost rozhodla otisknout následující finanční údaje (všechny jsou v tisících Kč) také přímo v Prospektu:

(a) rozvaha Společnosti za finanční rok 2019 (k 31.12.2019);

Aktiva (tis. Kč)

Čís. pol.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3. Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11,159	8,139
a) splatné na požádání	11,159	8,139
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	59,835	0
b) Ostatní pohledávky	59,835	0
11. Ostatní aktiva	49,915	72,695
13. Náklady a příjmy příštích období	1	0
14. AKTIVA CELKEM	120,910	80,834

Pasiva (tis. Kč)

Čís. pol.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
4. Ostatní pasiva	12,532	16,023
8. Základní kapitál	8,500	8,500
V tom: splacený základní kapitál	8,500	8,500
15. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	56,311	-232
16. Zisk nebo ztráta za účetní období	43,567	56,543
17. PASIVA CELKEM	120,910	80,834

(b) výkaz zisku a ztráty Společnosti za finanční rok 2019 (za období od 1.1. do 31.12.2019):

Čís. pol.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	840	0
4. Výnosy z poplatků a provizí	78,339	72,593
5. Náklady na poplatky a provize	-14,556	-2,600
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	-413	-37
7. Ostatní provozní náklady	-12	0
9. Správní náklady	-10,360	-171
a) Náklady na zaměstnance	-7,433	-20
aa) Mzdy a platy	-5,825	-20
ab) Sociální a zdravotní pojištění	-1,592	0
ac) Ostatní sociální náklady	-16	0
b) Ostatní správní náklady	-2,927	-151
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	53,838	69,785

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
23.	Daň z příjmů	-10,271	-13,242
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	43,567	56,543

(c) rozvaha Emitenta za finanční rok 2019 (k 31.12.2019):

Aktiva (tis. Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	295,570	7,033
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	271,099	135,445
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	1,777,072	1,538,509
b)	V ostatních subjektech	1,777,072	1,538,509
11.	Ostatní aktiva	0	366
14.	AKTIVA CELKEM	2,343,741	1,681,353

Pasiva (tis. Kč)

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	101,959	101,089
a)	emitované dluhové cenné papíry	100,870	100,000
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	1,089	1,089
4.	Ostatní pasiva	281,617	37,185
13.	Kapitálové fondy	1,212,867	923,585
14.	Oceňovací rozdíly	892,954	736,327
c)	z přepočtu účastí	892,954	736,327
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-116,833	-74,987
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	-28,823	-41,846
17.	PASIVA CELKEM	2,343,741	1,681,353

(d) výkaz zisku a ztráty Emitenta za finanční rok 2019 (za období od 1.1. do 31.12.2019):

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	8,927	5,867
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	-3,667	-2,931
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	-3,667	-2,931
5.	Náklady na poplatky a provize	-32,073	-43,748
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-1,659	-854
9.	Správní náklady	-216	-180
20.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-28,688	-41,846
24.	Daň z příjmů	-135	0
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-28,823	-41,846

11.1.4 Přestože z výše uvedených finančních výkazů vyplývá na úrovni Emitenta v posledních letech účetní ztráta, nejde z ekonomického pohledu o negativní jev, a to z následujících důvodů:

- (a) Účetní ztráta reflektuje specifický typ podnikání resp. tržního segmentu, ve kterém je Emitent aktivní – hodnota investičních akcií Emitenta reflektující hodnotu majetku v portfoliu Emitenta je určována především na základě přecenění příslušných dlouhodobých aktiv. Tato skutečnost

ovšem ve výkazu zisku a ztrát není zobrazena, neboť do tohoto výkazu vstupují zejména nákladové položky související s úroky, náklady na poplatky a provize depozitáře, právní a jiné poradce a zejména náklady související s výplatou peněžních prostředků ve prospěch Společnosti za správu portfolia Emitenta – fixní manažerský poplatek (tzv. management fee) ve výši 1 % ročně a případná výkonnostní odměna (tzv. performance fee), blíže viz statut Emitenta resp. Společnosti.

- (b) Podnikání Emitenta, na rozdíl od „běžných“ obchodních společností, totiž není postaven na klasickém „cash flow“ režimu, kde se do výkazu zisků a ztrát promítají veškeré relevantní příjmy dané společností. U Emitenta jde naopak o tzv. „buy and hold business“, tj. podnikání založené na dlouhodobé držbě a správě nemovitého majetku, kde primárním zdrojem příjmů je přecenění drženého portfolia dlouhodobých aktiv; tyto primární zdroje příjmů se ovšem neobjevují ve výkazu zisku a ztráty, ale projevují se přímo ve vlastním kapitálu. Reálně proto Emitent tvoří díky přecenění zisk, a to přestože je z účetního pohledu ve ztrátě. Tato situace bude pokračovat až do chvíle, kdy dojde k prodeji jednoho či více nemovitostních aktiv, kdy se jednorázově v účetnictví objeví i příjem z takového prodeje.
- (c) Vzhledem k tomu, že do výkazu zisku a ztrát nevstupuje primární ekonomická hodnota Emitenta (tj. nárůst hodnoty nemovitostního portfolia na základě jeho přecenění, což je reflektováno jen ve vlastním kapitálu), není ani tato ekonomická hodnota předmětem zdanění; proto je tento „negativní“ účetní režim ve skutečnosti pro Emitenta daňově výhodný.

11.1.5 Na uvedené výkazy Emitenta proto nelze nahlížet striktně účetním pohledem, protože tento účetní pohled neposkytuje vzhledem ke specifickému předmětu podnikání Emitenta reálný obraz o jeho ekonomické situaci. Stejná situace se objevuje i v účetnictví příslušných nemovitostních společností v portfoliu Emitenta, a to opět kvůli přecenění a odpisům – i na jejich úrovni jsou evidovány velké účetní ztráty, které ale neodpovídají reálné hodnotě jimi držených aktiv resp. jejich ekonomické situaci.

11.1.6 Změna rozhodného účetního dne

Během období, za které Společnost resp. Emitent předkládají historické finanční údaje, nedošlo ke změně rozhodného účetního dne.

11.1.7 Účetní standardy

Předkládané finanční údaje Společnosti resp. Emitenta byly vypracovány v souladu s českými účetními předpisy.

11.1.8 Změna účetního rámce

V návaznosti na novelu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů, Společnost (a s ní také Emitent) od 1. ledna 2021 přechází na účtování podle Mezinárodních účetních standardů.

11.1.9 Konsolidovaná účetní závěrka

Vzhledem k tomu, že Společnost (a tím i Emitent) byla v roce 2019 součástí vyššího konsolidačního celku na úrovni lucemburské holdingové společnosti WOOD & Company Group S.A., se sídlem L-5365 Munsbach, 6C rue Gabriel Lippmann, Lucembursko, IČ: B 83396, zveřejňuje Společnost resp. Emitent spolu s Prospektem pouze auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku za finanční rok 2019.

11.1.10 Stáří finančních údajů

Poslední historické finanční údaje Společnosti resp. Emitenta zveřejněné spolu s Prospektem jsou sestaveny za finanční rok 2019, přičemž rozvahovým dnem je 31. prosinec 2019.

11.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

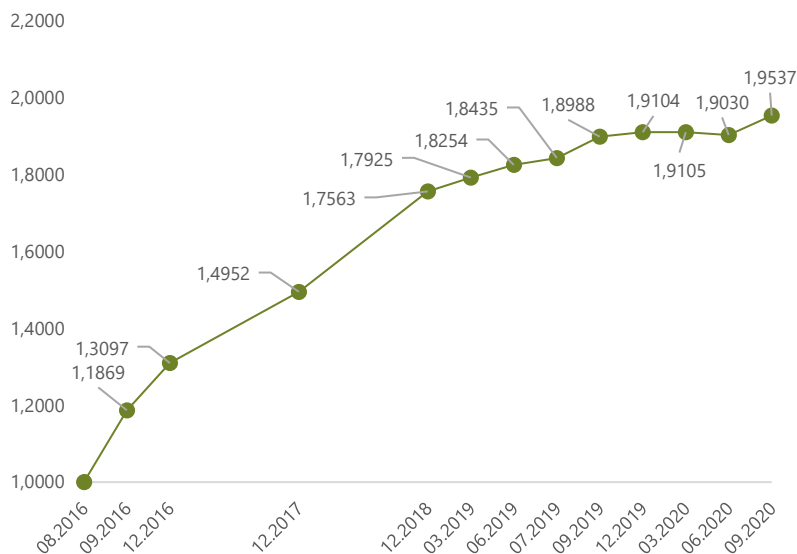
11.2.1 Společnost resp. Emitent nezveřejnili mezitímní finanční údaje.

11.3 Ověření historických ročních finančních údajů

11.3.1 Historické finanční údaje Společnosti resp. Emitenta za finanční rok 2019 byly ověřeny společností Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Italská 2581/67, PSČ 120 00, zapsanou v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo auditorského oprávnění KAČR 079, s výrokem bez výhrad.

11.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

11.4.1 Vývoj hodnoty (EUR) investiční akcie²³ Emitenta (ISIN: CZ0008042124) od 3. 8. 2016 do 30. 9. 2020:



Datum	Hodnota investiční akcie	Změna hodnoty oproti předchozímu stavu	Kumulovaný výnos od založení
03/08/2016	1,0000	N/A	N/A
30/09/2016	1,1869	18,69 %	18,69 %
31/12/2016	1,3097	10,35 %	30,97 %
31/12/2017	1,4952	14,16 %	49,52 %
31/12/2018	1,7563	17,46 %	75,63 %
31/03/2019	1,7925	2,06 %	79,25 %
30/06/2019	1,8254	1,84 %	82,54 %
31/07/2019	1,8435	0,99 %	84,35 %
30/09/2019	1,8988	3,00 %	89,88 %
31/12/2019	1,9104	0,61 %	91,04 %
31/03/2020	1,9105	0,01 %	91,05 %
30/06/2020	1,9030	- 0,39 %	90,30 %
30/09/2020	1,9537	2,66 %	95,37 %

11.4.2 Pro srovnání uvádíme i vývoj hodnoty (CZK) druhé třídy investičních akcií Emitenta (ISIN: CZ0008045192), a to za období od 30. 6. 2020 do 30. 9. 2020:

²³ Hodnota investiční akcie označuje podíl fondového kapitálu Emitenta (jako podfondu) připadající na jednu investiční akcii Emitenta. Hodnotu investiční akcie vypočítává administrátor Společnosti (viz čl. 6.2.1(a)(i) výše). Hodnota investiční akcie vychází z ocenění majetku a dluhů ke „Dni ocenění“ (jak je tento pojem definován ve statutu Emitenta resp. Společnosti) a je zaokrouhlena na 4 desetinná místa. Hodnota investiční akcie může v čase stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Emitenta, v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů a dalších faktorech. Hodnota investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Emitenta. Detaily ohledně výpočtu hodnoty investiční akcie jsou uvedeny ve statutu Emitenta resp. Společnosti. Přestože jsou informace o hodnotě investiční akcie v rámci pravidelného ročního přezkumu (ověření) účetních výkazů Emitenta (resp. Společnosti) předkládány auditorům Emitenta (resp. Společnosti), není samotná hodnota investiční akcie ze strany tohoto auditora předmětem samostatného přezkumu (ověření).



Datum	Hodnota investiční akcie	Změna hodnoty oproti předchozímu stavu	Kumulovaný výnos od založení
30/06/2020	50,8862	N/A	N/A
30/09/2020	52,0598	2,31 %	2,31 %

11.5 Významná změna finanční pozice emitenta

- 11.5.1 Emitent je v souladu se svým statutem povinen přijímat od svých investorů pokyny ke zpětnému odkupu investičních akcií.
- 11.5.2 Společnost je povinna od investora odkoupit investiční akcie Emitenta s použitím majetku Emitenta, pokud nedojde k pozastavení odkupování investičních akcií. Společnost může pozastavit v souladu se ZISIF vydávání nebo odkupování investičních akcií Emitenta až na dobu 2 (dvou) let, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů. Může jít například o období na přelomu kalendářního roku a dále zejména o nestandardní situace, jako jsou případ nemožnosti spolehlivého ocenění aktiv v majetku Emitenta, silné výkyvy na finančních trzích, živelné události nebo nadměrně vysoké požadavky na vydávání nebo odkupování investičních akcií, pokud ohrožují zájmy ostatních investorů a majetek Emitenta.
- 11.5.3 Společnost odkoupí investiční akcie investora za obvyklých podmínek ve lhůtě šesti (6) měsíců od prvního ocenění Emitenta (jako podfondu Společnosti) následujícího po doručení žádosti dle smlouvy, nejdéle pak do dvou (2) let od doručení žádosti.
- 11.5.4 Při odkupu investičních akcií Emitenta může Společnost aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vydání investičních akcií investorovi nebo jejich nákupu od jiného investora je podána žádost o odkup (obecně čím pozdější žádost, tím nižší výstupní poplatek).
- 11.5.5 Investor může požádat o odkup jakéhokoli objemu jím vlastněných investičních akcií Emitenta. Pokud by ovšem odkup investičních akcií vedl k poklesu souhrnného objemu investičních akcií vlastněných daným investorem ve všech podfondech obhospodařovaných Společností pod minimální investici stanovenou statutem Společnosti (125.000 EUR, resp. v některých případech 1.000.000 Kč), je investor povinen podat žádost o odkup investičních akcií v celém jím drženém objemu.
- 11.5.6 Emitent zaznamenal za rok 2020 zvýšený zájem o odkup investičních akcií v důsledku nejistoty na trhu spojené s COVID-19 pandemií. Emitent připravuje v souladu se statutem realizaci odkupů investičních akcií, přičemž tyto odkupy bude financovat za pomoci cash-flow nemovitostních společností, které jsou v portfoliu Emitenta, a pomocí úpisu nových investičních akcií. Konkrétně eviduje Emitent k 31.12.2020 dosud neuspokojené žádosti o odkup investičních akcií v souhrnné výši 4,6 mil. EUR. Dle zákona a svého statutu má Emitent lhůtu dvou (2) let na uspokojení těchto žádostí (viz výše). Pro účely uspokojení žádostí o odkup investičních akcií budou prioritně použity výnosy z aktiv Emitenta, které jsou očekávány v

souhrnné výši přibližně 6 mil. EUR, které bude Emitent postupně inkasovat ve formě splátek půjček a dividend v průběhu roku 2021. Dalšími možnými využitelnými zdroji pro uspokojení žádostí o odkup investičních akcií mohou být příjmy z budoucích úpisů investičních akcií Emitenta, a dále mohou být případně použity také finanční zdroje získané z emise Dluhopisů.

- 11.5.7 Pokud by v jeden okamžik všichni investoři požádali o odkup svých investičních akcií, musel by Emitent buď využít své volné peněžní prostředky (přičemž aktiva Emitenta, po očištění o provozní a finanční náklady, ročně souhrnně generují volné peněžní prostředky ve výši cca 4,0 mil. EUR), a pokud by tyto volné peněžní prostředky nebyly dostatečné, musela by Společnost zpeněžit některá nebo všechna nemovitostní aktiva ve vlastnictví Emitenta, aby mohlo dojít k uspokojení nároků všech investorů.

12. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tento oddíl uvádí údaje o hlavních akcionářích emitenta, o existenci případných střetů zájmů mezi vrcholovým vedením a emitentem a o základním kapitálu emitenta, jakož i údaje o transakcích se spřízněnými stranami, soudních a rozhodčích řízeních a významných smlouvách.

12.1 Hlavní akcionáři

- 12.1.1 Společnost vydává zakladatelské akcie a dále vydává investiční akcie ke každému podfondu.
- 12.1.2 Základní zapisovaný kapitál společnosti ve výši 8.500.000 Kč (osm milionů pět set tisíc korun českých) je rozdělen na 85 (osmdesát pět) kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. S každou takovou akcií je spojen jeden hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je tedy 85 (osmdesát pět). Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva. Základní zapisovaný kapitál je plně splacen.
- 12.1.3 Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku pouze z hospodaření Společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.
- 12.1.4 Akcionáři Společnosti vlastní zakladatelské akcie k datu Prospektu:

Akcionář	IČ	Adresa sídla	Počet zakl. akcií Společnosti	Osoba přímo ovládající akcionáře
Renaissance Finance S.A.	B148870	8 Boulevard Royal, Lucemburk, 2449, Lucembursko	28	Jan Sýkora, nar. 18.1.1972, bytem V kolkovně 919/4, Staré Město, 110 00 Praha 1
Maidford Finance S.A.	B148074	8 Boulevard Royal, Lucemburk, 2449, Lucembursko	29	Vladimír Jaroš, nar. 23.2.1969, bytem Nad lomem 1189/33, Braník, 147 00 Praha 4
Burton & Simpson Ltd.	C42467	20 Cannon Road, Santa Venera, 9039 Malta	28	Ľubomír Šoltýs, nar. 1.11.1972, bytem 85110 Bratislava, Rusovce, Keltská 1094/94, Slovensko

- 12.1.5 Akcionáři Společnosti se zakladatelskými akciemi nejednají ve shodě a žádný z akcionářů proto Společnost ani Emitenta neovládá.
- 12.1.6 Investiční akcie Emitenta představují stejné podíly na fondovém kapitálu Emitenta (jako podfondu Společnosti). Jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cennými papíry a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu.
- 12.1.7 S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze Emitenta (jako podfondu Společnosti) a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Emitenta (podfondu) za podmínek blíže stanovených statutem (blíže viz čl. 11.5.1 an. výše).
- 12.1.8 Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

12.2 Soudní a rozhodčí řízení

- 12.2.1 Emitent si není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo skupiny, ani si není v současné době vědom.

12.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholného vedení

- 12.3.1 Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

12.4 Významné smlouvy

- 12.4.1 Emitent prohlašuje, že si není vědom žádné významné smlouvy kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Emitenta, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě vydaných cenných papírů.

13. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

- 13.1.1 Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou následující dokumenty přístupné v elektronické formě na Internetových stránkách. Jde o:
- (a) současné úplné znění zakladatelského právního jednání (stanov) Emitenta a každé jeho následující aktuální znění;
 - (b) valuace dle metodiky RICS od nezávislé realitně-poradenské společnosti JLL k 30. 9. 2020 pro interní účely Společnosti, při započítání 100% podílu v C & R Developments.
- 13.1.2 Výše uvedené dokumenty jsou též k dispozici veřejnosti ve sbírkách listin příslušného obchodního rejstříku. Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby a v termínech a způsobem předem domluveným s Emitentem nahlédnout do listinných kopií výše uvedených dokumentů vždy v aktuálním sídle Emitenta.

D. ADRESY

EMITENT

**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Retail podfond**

náměstí Republiky 1079/1a
110 00 Praha 1
Česká republika

MANAŽER EMISE

WOOD & Company Financial Services, a.s.

náměstí Republiky 1079/1a
110 00 Praha 1
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář

Letenská 121/8
118 00 Praha 1