

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

v podobě základního prospektu

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 377 000 000 Kč
s dobou trvání programu 7 let**



Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst v podobě základního prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“), pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti PFC Invest s.r.o. se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, LEI 984500EAD62A88DB0Q73, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. 326457 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 377.000.000 Kč (slovy: tři sta sedmdesát sedm milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 7 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2021.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“). Tento Základní prospekt byl schválen statutárním orgánem společnosti a vyhotoven dne 22.3.2021.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2021/032289/570 ze dne 29. března 2021, které nabylo právní moci dne 13. dubna 2021. Základní prospekt pozbyde platnosti 13. dubna 2022. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.

ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 3 Nařízení 2017/1129 a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole V. *Společné emisní podmínky dluhopisů* v tomto Základním prospektu.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich

případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Základní prospekt v maximální lhůtě pěti pracovních dnů a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Základní prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení o prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měl svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.pfcinvest.cz a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma ověřené účetní závěrky, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Obsah

I.	Údaje začleněné odkazem.....	6
II.	Obecný popis nabídkového programu.....	8
III.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	12
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	12
2.	Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí.....	14
IV.	Rizikové faktory.....	24
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	24
2.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy.....	28
V.	Společné emisní podmínky.....	30
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	31
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz.....	33
3.	Status.....	34
4.	Výnos Dluhopisů.....	34
5.	Splacení a odkoupení Dluhopisů.....	36
6.	Platby.....	37
7.	Zdanění.....	41
8.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů.....	44
9.	Promlčení.....	47
10.	Administrátor.....	47
11.	Změny a vzdání se nároků.....	48
12.	Oznámení a zveřejňování dokumentů.....	48
13.	Schůze Vlastníků dluhopisů.....	48
14.	Rozhodné právo, jazyk, spory.....	53
VI.	Formulář pro konečné podmínky.....	54
VII.	Správa a řízení společnosti.....	65
1.	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení.....	65
VIII.	Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti.....	66
1.	Historické finanční údaje.....	66
2.	Mezitímní a jiné finanční údaje.....	67
3.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	67
IX.	Údaje o společnících.....	69
1.	Společníci.....	69
2.	Soudní a rozhodčí řízení.....	69

3.	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	69
4.	Významné smlouvy	69
X.	Dostupné dokumenty	70
1.	Dostupné dokumenty	70
Adresy		71

I. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu:

Dokument	Rozsah	Odkaz
Auditovaná účetní závěrka k 31.12.2020	celý dokument	https://pfcinvest.cz/wp-content/uploads/2021/02/PFC-Invest_2020_Auditorska_zprava.pdf

II. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 377.000.000 Kč (slovy: tři sta sedmdesát sedm milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí sedm (7) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 2.11.2020.

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent ve formě zvláštního dokumentu Konečné podmínky, které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kapitole VI. *Formulář pro konečné podmínky* Základního prospektu a které blíže stanoví podmínky dané Emise. V Konečných podmínkách bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu požádat v případech neplnění závazků o předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

Emitent:	PFC Invest s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326457
Osoba nabízející Dluhopisy:	Emitent.
Administrátor:	Činnosti administrátora zajišťuje Emitent, není-li v Konečných podmínkách uvedena jiná osoba.
Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:	377.000.000 Kč (nebo ekvivalent této částky v měně EUR).
Doba trvání dluhopisového programu:	7 let
Splatnost Dluhopisů	Den konečné splatnosti dluhopisů bude stanoven v Konečných podmínkách. Nebude-li v Konečných podmínkách stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.
Předčasná splatnost Dluhopisů:	Není-li v Konečných podmínkách stanoveno jinak, je s Dluhopisy spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň

	<p>30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta v sekci Pro investory, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.</p>
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Konečných podmínkách. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK) nebo v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude uvedena v Konečných podmínkách.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné.
Způsob stanovení výnosu:	<p>Bude stanoven v Konečných podmínkách.</p> <p>Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z uvedených způsobů:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pevná úroková sazba – dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Konečných podmínkách. Úroková sazba může být určena pro každé výnosové období zvlášť. 2. Dluhopisy na bázi diskontu – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyt.
Výnosové období:	Bude stanoveno v Konečných podmínkách.
Podoba a forma Dluhopisů:	<p>Bude stanovena v Konečných podmínkách.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry.</p> <p>Zaknihované dluhopisy mohou mít formu na doručitele nebo na jméno. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.</p>
Emisní kurz a lhůta pro jeho splacení:	<p>Emisní kurz všech Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v Konečných podmínkách jako procentní vyjádření jmenovité hodnoty emitovaných Dluhopisů. Nestanoví-li Konečné podmínky jinak, bude emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem. Budou-li Dluhopisy předmětem veřejné nabídky, bude jejich cena v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsaným výše. Uvedené stanovení emisního kurzu, resp. ceny v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní) se použije pro primární i sekundární úpis, resp. nabídku Dluhopisů.</p> <p>Lhůta pro splacení emisního kurzu bude stanovena v Konečných podmínkách.</p>
Způsob vypořádání obchodu s Dluhopisy:	V případě listinných Dluhopisů bude způsob předání Dluhopisů investorovi uveden v Konečných podmínkách. Nestanoví-li Konečné podmínky jinak, budou Dluhopisy předány do 30 dnů od

	<p>zaplacení kupní ceny.</p> <p>V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Konečných podmínkách.</p> <p>Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.</p>
Způsob snížení upisovaných částek vyplývající z nabídky:	<p>V případě, že v určitý den budou upsány Dluhopisy, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota spolu se souhrnnou jmenovitou hodnotou všech ostatních Dluhopisů vydaných či účinně upsaných před tímto dnem převyšší předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise, vyhrazuje si Emitent právo každému z upisovatelů, kteří v daný den upsali některý z Dluhopisů, snížit počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby (i) celkový upsaný objem Emise nepřevýšil předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů a (ii) poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek upisovací částky, který Emitent od upisovatele již přijal, bude Emitentem vrácen bez zbytečného odkladu na účet uvedený ve smlouvě o úpisu, nedohodnou-li se Emitent a příslušný upisovatel jinak.</p>
Kategorie potenciálních investorů:	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména retailové, investory.</p>
Omezení převoditelnosti:	<p>Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.</p>
Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh:	<p>Emitent nebude žádat o přijetí žádné Emise dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, ani k obchodování na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému.</p>
Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	<p>S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.</p>
Způsob využití výtěžku Emise dluhopisů:	<p>Bude stanoven v Konečných podmínkách, přičemž platí, že se bude jednat o jednu nebo více z následujících možností řazených dle priorit Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • investice do nemovitostí - Pozemek IV. Pozlovice • investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice I. • investice do nemovitostí - Pozemek III. Říčany • investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice II. • investice do nemovitostí - Pozemek II. Beroun – Kníž

	<ul style="list-style-type: none"> • investice do nemovitostí - Pozemek V. Luhačovice • investice do nemovitostí - Pozemky Praha – Východ (Doubek) • investice do nemovitostí - Pozemek IV. Zlín • investice do dalších nemovitostních projektů Emitenta • investice do start-upů • financování provozních potřeb Emitenta.
Prohlášení Emitenta:	Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk Investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem

1.1 Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu

Právníkou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost PFC Invest s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326457, jejímž jménem jedná jednatel Emitenta.

1.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost PFC Invest s.r.o. dne 22.3.2021



František Provodovský, jednatel

1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce, která je do tohoto Základního prospektu zahrnuta odkazem.

Účetní závěrku za rok 2020 ověřil:

Ing. Petra Petrusová, ev. č. 1862, z auditorské společnosti Petrus & Partner, s.r.o., IČ: 26725835, Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4.

(dále jen „**Auditor**“)

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora.

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

1.4 Informace od třetích stran

Emitent v Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

- Zpráva o inflaci ČNB III/2020, Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf
- Zpráva o inflaci ČNB IV/2020. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf
- Růst cen bytů v roce 2020 zrychlil. Tempo bylo nejvyšší za posledních 10 let. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2041-rust-cen-bytu-v-roce-2020-zrychlil-tempo-bylo-nejvyssi-za-poslednich-10-let>
- ARTN, Trend Report, Diskuze o budoucnosti realitního trhu. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>
- Ceny bytů v 3. čtvrtletí meziročně vzrostly o 11,5 %. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2013-ceny-bytu-v-3-ctvrtleti-mezirocne-vzrostly-o-115->
- Český trh Private Equity a Venture Capital: Velký skok díky jedné transakci. CVCA. [online]. 25.07.2019. Dostupné z: <https://cvca.cz/cesky-trh-private-equity-a-venture-capital-velky-skok-diky-jedne-transakci/>
- Deloitte, Český trh private ekvity a venture capital. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cesky-trh-private-equity-a-venture-capital.html>
- Jak je na tom venture kapitál v České republice. Tyinternety.cz. [online]. 21.11.2018 <https://tyinternety.cz/startupy/jak-je-na-tom-venture-kapital-v-ceske-republice-cast-ii-o-credo-air-ventures-3ts-a-enterprise-investors/>

- Český miliardový start-up Kiwi.com změnil majitele, převzali jej Američané. [online]. 3.6.2019. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/kiwi-com-srovnac-start-up-investice-podil-prodej-fond-general-atlantic.A190603_085903_ekonomika_mato
- Productboard hlásí největší investici české startupové historie, získal přes miliardu [online]. Dostupné z: <https://forbes.cz/productboard-hlasi-nejvetsi-investici-ceske-startupove-historie-ziskal-pres-miliardu/>
- ČSÚ, Míra zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity – září 2020. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-zari-2020>

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

1.5 Schválení Základního prospektu

Tento Základní prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2021/032289/570 ze dne 29. března 2021, které nabylo právní moci dne 13. dubna 2021, jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129.

Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. c) Nařízení 2017/1129.

2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

2.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	PFC Invest s.r.o.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326457, LEI 984500EAD62A88DB0Q73
Datum založení:	16. ledna 2020 na dobu neurčitou
Sídlo a právní forma:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika; právní forma je „společnost s ručením omezeným“

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č.

125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt: +420 603 869 451

Emailový kontakt: info@pfcinvest.cz

Internetové stránky: www.pfcinvest.cz; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí.

Emitentovi nebyl udělen rating.

2.1.1. Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Od data poslední ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, vyjma upsaných dluhopisů ve výši 250 000,- Kč z emise dluhopisů „PFC Invest 8,9” vydané Emitentem dne 1.6.2020, přičemž dosud byly z této emise upsány dluhopisy v celkové hodnotě 1 950 000,-Kč, z toho v hodnotě 1 700 000,-Kč byly dluhopisy upsány v roce 2020 a v hodnotě 250 000,- Kč byly dluhopisy upsány v roce 2021.

2.1.2. Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že jak svoji běžnou činnost, tak i investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů, prostřednictvím zdrojů z podnikatelské činnosti Emitenta nebo zdrojů společností ve skupině Emitenta anebo vlastních zdrojů společníka Emitenta.

2.2 Přehled podnikání

2.2.1. Hlavní činnosti Emitenta

Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Emitent je společností založenou v lednu 2020 s primárním cílem investovat do perspektivních komerčních i rezidenčních nemovitostí na území České republiky, a to zejména formou výkupu pozemků, jejich následného zasíťování a prodeje nebo formou výstavby či odkupu zajímavých objektů a jejich následné revitalizace. Emitent rovněž hodlá investovat do rozvíjejících se společností, zejména tzv. start-upů.

Primárním cílem Emitenta budou investice do realitního sektoru, kde bude Emitent vyhledávat nezastavěné pozemky vhodné pro následnou výstavbu komerčních anebo rezidenčních nemovitostí. Emitent také plánuje nákup rezidenčních nemovitostí, které budou zrekonstruovány a revitalizovány.

Z právního hlediska Emitent bude zkoumat zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak bude zkoumat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo

soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Pokud jde o lokalitu, Emitent se bude zaměřovat zejména na okolí lázeňského města Luhačovic, dále krajského města Zlína a v neposlední řadě na hlavní město Prahu či Středočeský kraj.

K datu schválení tohoto Základního prospektu Emitent plánuje zrealizovat níže specifikované konkrétní projekty seřazené sestupně od nejvyšší priority. Emitent bude ve všech těchto projektech vystupovat v roli investora. Ke dni schválení tohoto Základního prospektu probíhají na těchto projektech přípravné práce spočívající zejména v jednání s vlastníky dotčených nemovitostí a vypracovávání vlastních studií proveditelnosti Emitentem spojené s přípravou rozpočtu jednotlivých projektů. S výjimkou vlastních nákladů za účelem přípravných prací specifikovaných v předchozí větě nebyly Emitentem dosud na projekty vynaloženy žádné finanční prostředky. Emitent předpokládá financování všech těchto projektů ve výši minimálně 20% z vlastních prostředků Emitenta, zbytek bude financován z prostředků získaných emisí dluhopisů „PFC Invest 8,9“ vydaných Emitentem dne 1.6.2020 a emisemi dluhopisů vydanými na základě tohoto Základního prospektu. Časový horizont všech projektů je plánován na dobu 7 let, tj. po dobu trvání dluhopisového programu specifikovaného v tomto Základním prospektu. Časový horizont každého níže uvedeného projektu je cca 3-4 roky a to v období specifikovaném níže u každého příslušného projektu.

U projektů týkajících se pozemků Emitent plánuje kupovat pozemky nezasítované, následně je zasítovat a poté rozprodat jako stavební parcely. V některých níže uvedených případech, nebo v případě, že by se některé pozemky takto rozprodat nepodařilo Emitent plánuje vybrat dodavatele, který na pozemcích postaví domy nebo byty, které Emitent následně rozprodá, případně Emitent celý záměr výstavby prodá aniž by byty následně rozprodával sám. Pokud bude mít Emitent dostatek finančních zdrojů, může také rozhodnout o tom, že výstavbu na takových pozemcích provede sám. První investice do konkrétních pozemků plánuje Emitent v roce 2021.

U projektů týkajících se činžovních domů (projekty Činžovní dům Luhačovice I. a Činžovní dům Luhačovice II.) Emitent plánuje provést rekonstrukci a revitalizaci těchto domů a jejich bezprostředního okolí a takto rekonstruované a revitalizované domy následně rozprodat po jednotlivých bytových jednotkách.

Seznam projektů seřazených sestupně od nejvyšší priority:

1) Pozemek IV. Pozlovice

V rámci tohoto projektu Emitent v současné době připravuje vlastní studii proveditelnosti, která bude sloužit jako podklad k zasítování a následnému prodeji zasítovaných stavebních parcel, a to v počtu 20-24 kusů. Vedle těchto parcel se na pozemku chystá také výstavba tří bytových domů o třech bytech. V celkovém součtu tak Emitent připravuje celkem devět bytových jednotek. V současnosti probíhají jednání o výkupu potřebných pozemků a příprava pro stavební povolení. Vedle toho pak probíhá také architektonické zpracování konceptu výstavby bytových domů pro tento projekt. Vlastní realizace výstavby bytových domů bude provedena dodavatelem, který bude Emitentem vybrán na základě výběrového řízení. Z pohledu financí Emitent současné vstupní náklady na výkup pozemků a následně založení inženýrských sítí odhaduje na 25 100 000 Kč, přičemž odhadovaná marže by se měla pohybovat mezi 24-30 %. Z toho vyplývá, že odhadované tržby za prodej zasítovaných pozemků by měly dosahovat přibližné hodnoty 31 300 000 Kč. Odhadovaná tržní cena pozemků je určena Emitentem na základě vlastního provedeného průřezu cen nemovitostí v této lokalitě. Odhad nákladů spojených s výstavbou bytových domů a související marže bude proveden na základě vypracovaného architektonického projektu. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2021-2023.

2) Činžovní dům Luhačovice I.

Pro projekt revitalizace bytových jednotek v Luhačovicích je odhadována vstupní investice ve výši 8 800 000 Kč. Tento projekt zahrnuje kompletní revitalizaci a přestavbu čtyř bytových jednotek, které budou následně určené k dalšímu prodeji. Dvě bytové jednotky mají rozložení 3+kk, další dvě bytové jednotky pak mají rozložení 2+kk. Vedle samotných bytů se pak počítá také s vybudováním celkem tři parkovacích stání, které budou následně přiděleny k bytovým jednotkám. Vedle samotné revitalizace a vybudování parkovacích míst budou jednotlivým bytům přiřazeny také nově vybudované zahradní kóje, které by měly sloužit k uskladnění a uschování věcí. Emitent odhaduje celkové tržby projektu na 11 600 000 Kč. Investice do jedné bytové jednotky Emitent předpokládá okolo 2 200 000 Kč s následnou prodejní cenou okolo 2 900 000 Kč. To znamená marži ve výši zhruba 31,5 %. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2023-2024.

3) Pozemek III. Říčany

V rámci projektu v Říčanech se plánují vstupní investice ve výši 27 800 000 Kč. Počítá se rovněž se zpracováním návrhu bytového domu. V této části jsou zahrnuty výdaje na výkup pozemků a následnou výstavbu činžovních jednotek v Říčanech. Bude se jednat o vybudování celkem tři bytových jednotek. V rámci projektu se počítá také s vybudováním inženýrských sítí. Vedle výstavby samotných činžovních jednotek se počítá také s vybudováním celkem šesti parkovacích míst, které budou jednotlivým bytovým jednotkám následně přiděleny. Výše tržeb se u tohoto projektu odhaduje mezi 31 900 000 Kč a 39 150 000 Kč, což znamená marži zhruba mezi 14-40 %. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2024-2026.

4) Činžovní dům Luhačovice II.

V rámci druhého projektu činžovního domu v Luhačovicích se plánuje vstupní investice ve výši 8 800 000 Kč. Tento projekt rovněž zahrnuje kompletní revitalizaci a přestavbu čtyř bytových jednotek, které budou následně určené k dalšímu prodeji. Dvě z těchto jednotek s rozložením 3+kk a další dvě bytové jednotky mají rozložení 2+kk. Vedle toho dojde k vybudování tří parkovacích stání a také k vybudování zahradních kójí, které budou určené pro uskladnění věcí. Emitent odhaduje celkové tržby projektu na 11 600 000 Kč. Investice do jedné bytové jednotky Emitent předpokládá okolo 2 200 000 Kč s následnou prodejní cenou okolo 2 900 000 Kč. To znamená marži ve výši zhruba 31,5 %. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2023-2024. Pro vyloučení veškerých pochybností Emitent uvádí, že tento projekt je samostatný a nesouvisí s projektem č.2 „Činžovní dům Luhačovice I.“

5) Pozemek II. Beroun – Kníž

Na projekt se odhadují vstupní investice ve výši 13 150 000 Kč. V této části je zahrnut samotný výkup pozemků, následná parcelace a zasíťování. V rámci tohoto projektu Emitent připraví studii proveditelnosti, která bude sloužit jako podklad k rozdělení a zasíťování pozemků, jakož i jako podklad pro urbanistickou studii, kterou Emitent nechá zpracovat architektonickým studiem vybraným na základě výběrového řízení a která bude následně předložena ke schválení příslušné obci. V plánované vstupní investici se počítá také s vybudováním inženýrských sítí, tedy s kompletním zasíťováním stavebních pozemků. Po rozparcelování podle návrhu architekta by mělo být k dispozici celkem 17-19 stavebních pozemků. Vlastní realizace výstavby bude provedena dodavatelem, který bude Emitentem vybrán na základě výběrového řízení. Dodavatelem postavené domy nebo byty budou následně rozprodány, přičemž Emitent v tuto chvíli předpokládá, že budou rozprodány dodavatelem, který bude provádět výstavbu. U projektu se pak počítá s tržbou 18 200 000 Kč až 19 400 000 Kč, podle reálného počtu stavebních pozemků. Celková marže se tak odhaduje na 38-47 %. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2025-2027.

6) Pozemek V. Luhačovice

Tento projekt zahrnuje výkup pozemků, jejich následnou parcelaci a zasíťování. V rámci tohoto projektu Emitent připraví studii proveditelnosti, která bude sloužit jako podklad k rozdělení a zasíťování pozemků, výstavbě rodinných domů a jejich následnému prodeji. Na projekt se odhadují vstupní investice ve výši 12 600 000 Kč. V počáteční investované částce je zahrnut výkup pozemků a vybudování inženýrských sítí. Pozemek bude následně rozparcelován na předpokládaných 14-16 parcel. Při rozpočítání na jednu parcelu se počítá s náklady v rozmezí 787 500 Kč - 900 000 Kč, a to dle celkového počtu parcel. Jednotlivé parcely by se následně měly prodávat za téměř dvojnásobnou cenu. To znamená celkovou předpokládanou tržbu kolem 25 000 000 Kč. To odpovídá marži stanovené na 50 %. Vlastní realizace výstavby domů bude provedena dodavatelem, který bude Emitentem vybrán na základě výběrového řízení, přičemž se počítá s výstavbou 6 rodinných domů. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2024-2026.

7) Pozemky Praha – Východ (Doubek)

Projekt má v sobě zahrnut výkup pozemků, jejich parcelaci a zasíťování. V rámci tohoto projektu Emitent připraví studii proveditelnosti, která bude sloužit jako podklad k rozdělení a zasíťování pozemků, jakož i jako podklad pro urbanistickou studii, kterou Emitent nechá zpracovat architektonickým studiem vybraným na základě výběrového řízení. Emitent nebude provádět na pozemcích výstavbu, zpracovaný projekt včetně příslušných povolení následně odprodá jiné společnosti vybrané na základě výběrového řízení. Vstupní investice se odhaduje celkem na 52 775 000 Kč. V rámci této investice je zahrnut výkup pozemků a vybudování inženýrských sítí. Vedle výstavby inženýrských sítí se počítá s následným rozparcelováním pozemků, které by mělo proběhnout na 57-61 stavebních pozemcích, a to podle návrhu architekta. Prodejní cena jednoho pozemku je odhadována na 3 039 000 Kč. Jedná se tedy o marži v hodnotě okolo 300 %. To přináší předpokládanou tržbu mezi 173 223 000 Kč a 185 379 000 Kč. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2026-2028.

8) Pozemek IV. Zlín

Tento projekt zahrnuje výkup pozemků, jejich následnou parcelaci, zasíťování a poté jejich prodej. V rámci tohoto projektu Emitent připraví studii proveditelnosti, která bude sloužit jako podklad k rozdělení a zasíťování pozemků, jakož i jako podklad pro urbanistickou studii, kterou Emitent nechá zpracovat architektonickým studiem vybraným na základě výběrového řízení. Na projekt se odhadují vstupní investice ve výši 26 840 000 Kč. Tato investice v sobě zahrnuje výkup potřebných pozemků, jejich následnou parcelaci a zasíťování. V rámci následného rozparcelování podle návrhu architekta se počítá s vytvořením 16-18 nových staveních pozemků. Investice na jeden pozemek vychází okolo 1 680 000 Kč. Prodejní cena jednoho pozemku se pak odhaduje na 3 400 000 Kč, jedná se tedy o marži okolo 200 %. Celková tržba se tedy předpokládá mezi 54 400 000 Kč až 61 200 000 Kč podle výsledného celkového počtu vytvořených parcel. Emitent plánuje tento projekt realizovat v období let 2026-2028.

Emitent může využít i další investiční příležitosti a investovat do jiných perspektivních komerčních i rezidenčních nemovitostí.

Emitent bude také investovat menší část finančních prostředků získaných z podnikání Emitenta, tj. zejména z prostředků získaných z marží výše uvedených projektů, a to v objemu do 10 %, prostřednictvím tzv. venture kapitálu, kdy investor, tj. Emitent, získá podíl na společnosti, do které investuje.

Venture kapitál (venture capital) se označuje jako rozvojový a rizikový kapitál, který slouží k financování inovačních projektů a k financování počátečního rozvoje společnosti, a to kapitálového vstupu do společnosti. Emitent bude prostřednictvím venture kapitálu investovat jak do založení společností (tzv. seed), tak také do jejich rozběhu (tzv. start-up). Emitent může investovat také do společností s minimálním rizikem a velkým potenciálem růstu (tzv. private equity) tj. zejména do nových společností v oblasti realit a financí, skladového hospodářství, automatizace procesů (tzv. Automatizovaný fulfillment, což znamená kombinaci unikátního software skladového řešení a jeho návaznost na infrastrukturu logistiky, zejména logistické sklady a dopravce zboží) nebo technologických platform obsahujících umělou inteligenci různého formátu a zaměření.

Emitent bude vyhledávat začínající i již fungující společnosti s nadprůměrným potenciálem růstu. Takové společnosti jsou zároveň spojeny s nadprůměrným rizikem. Investice budou realizovány prostřednictvím tzv. venture kapitálu, jak je popsáno v předchozím odstavci. Společnosti budou vybírány jak individuálně prostřednictvím Emitenta, tak s využitím investičních portálů (Investment Marketplace). Emitent bude před provedením investice hodnotit několik faktorů - zakladatele, produkt, tržní kapitalizaci a veškeré fundamentální faktory v praxi.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu není Emitent ani žádný z jeho potenciálních smluvních partnerů zavázán žádnou z investic realizovat.

2.2.2. *Hlavní trhy*

Emitent dosud nezačal svou činnost v plánovaném rozsahu, tj. nerealizoval žádný projekt, pouze zahájil přípravné práce na jednotlivých projektech spočívající zejména v jednání s vlastníky dotčených nemovitostí a vypracovávání vlastních studií proveditelnosti Emitentem spojené s přípravou rozpočtu jednotlivých projektů.

Emitent rovněž vydal dne 1.6.2020 emisi dluhopisů „PFC Invest 8,9“ v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 16 800 000,- Kč, s úrokovou mírou 8,9% p.a. splatnou 30.11.2023.

Emitent plánuje působit na území České republiky v těchto odvětvích:

- Realitní trh
- Trh venture kapitálu a private equity

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

Česká ekonomika byla po dlouhodobém růstu negativně poznamenána krizí v souvislosti s epidemií koronaviru. Během prvního pololetí 2020 byla velká část české ekonomiky odstavena kvůli opatřením proti šíření nákazy koronavirem. Přestože se po uvolnění většiny epidemiologických omezení během letních měsíců ekonomika částečně nadechla, na podzim hospodářský výkon opět poklesne. Důvodem je silný úder druhé vlny pandemie a znovuzaváděná opatření proti šíření nákazy, a to včetně plošných omezení s nezanedbatelnými ekonomickými dopady. V roce 2020 HDP klesne v úhrnu o více než 7 % s přispěním všech složek poptávky s výjimkou spotřeby vlády.¹ Na propadu HDP se výrazně podílel strmý pokles fixních investic a propad domácí poptávky umocněný zastavením do té doby solidního růstu spotřeby domácností. V opačném směru působilo zmírnění záporného příspěvku

¹ Zpráva o inflaci ČNB IV/2020. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf

čistého vývozu a zrychlení růstu spotřeby vlády.² Po částečném rozvolnění vládních restrikcí v domácí ekonomice se začal pokles ekonomické aktivity zmírňovat, a to i vlivem obnovování zahraniční poptávky. Hloubka propadu ekonomiky bude souviset s dobou, po kterou budou v platnosti zavedená restriktivní opatření. Prognóza předpokládá odeznívání negativních ekonomických dopadů druhé vlny pandemie v průběhu první poloviny roku 2021, kdy se HDP vrátí k růstu v podmínkách zvyšující se zahraniční poptávky, přičemž dle prognózy ČNB bude v roce 2021 HDP růst přibližně o 1,7%.

Výkon ekonomiky však předkrizové úrovně nedosáhne ani do konce roku 2022.

2.2.2.1 *Trendy na trhu podnikání Emitenta*

Realitní trh

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor.

Na realitním trhu v České republice panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, nebo snížená míra výstavby ve velkých městech a vyšší poptávka po investičních nemovitostech. Průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech. Trend růstu cen nemovitostí pokračoval i v roce 2019 a v roce 2020 dokonce růst cen nemovitostí ještě zrychlil³. Tempo růstu cen bytů ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů.

Situaci na realitním trhu v České republice v tuto chvíli ovlivňuje koronavirová pandemie. Dle zatím posledního zveřejněného Trend Reportu v oblasti realit publikovaného v dubnu 2020⁴ zůstává velkou otázkou, jak současná krize zahýbe s cenami nemovitostí. Viditelný nárůst bytů určených k dlouhodobému pronájmu může mít za následek krátkodobý pokles cen u dlouhodobých nájmu. Vzhledem k akutnímu nedostatku bytů především v Praze však panuje názor, že ačkoli jistě v roce 2020 dojde k určitému poklesu poptávky, bude se jednat spíše o krátkodobý výkyv. U prodejních cen se rovněž neočekávají žádné propady, spíše prodlužování prodeje a tlak na slevy z nabídkových cen. Poptávka oslabí, neboť lidé na nějakou dobu odloží nákup nemovitostí z důvodů obav a nejistoty. Omezená nabídka však může mít z dlouhodobého hlediska na ceny nemovitostí zcela opačný efekt. Co se týče investic, investoři hledající výhodné příležitosti mají dostatek zdrojů a zájem nakupovat. Zdenka Klupalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), k současné situaci uvádí „Sledujeme snahu všech aktérů trhu k návratu do normálu. Nemovitosti jsou z dlouhodobého hlediska vnímány jako stabilní investice. Domácí investoři nyní cítí šanci a aktivně trh sledují. To platí nejen pro regiony, kde je poptávka stále vysoká, ale i pro hlavní město. Prodávající zvažují ideální načasování, neboť by byli neradi vystaveni tlaku na slevu a akceptace podmínek kupujících. Transakce se ale nezastaví na dlouho. U některých produktů dojde k přiměřené korekci cen a prodávající tento fakt budou akceptovat. Kupující naopak vnímají, že investice do nemovitostí skýtají z dlouhodobého

² Zpráva o inflaci ČNB III/2020, Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf

³ Růst cen bytů v roce 2020 zrychlil. Tempo bylo nejvyšší za posledních 10 let. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2041-rust-cen-bytu-v-roce-2020-zrychlil-tempo-bylo-nejvyssi-za-poslednich-10-let>

⁴ ARTN, Trend Report, Diskuze o budoucnosti realitního trhu. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

hlediska jistoty⁵.“ Pokud jde o ceny bytů, ty však v meziročním srovnání ve 3. kvartálu roku 2020 vzrostly o 11,5 %. Důvodem růstu cen je především nedostatek bytů ke koupi, hlavně pak bytů tzv. secondhandových, které jsou cenově dostupnější⁶.

Budoucí cenový vývoj na trhu nemovitostí v roce 2021 a letech následujících, včetně těch rezidenčních, tak bude záviset zejména na vývoji pandemie koronaviru, očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.

Trh venture kapitálu a private equity

Rok 2018 byl na českém trhu private equity a venture kapitálu ve znamení divestic (tj. opak investic) a získávání finančních či jiných prostředků a to zejména na obecně prospěšnou činnost organizací nebo jednotlivců, tzv. fundraisingu. Počet divestic byl oproti roku 2017 zhruba dvojnásobný. Objem nových prostředků od investorů, tedy fundraising, dosáhl 200 milionů eur, nejvíce za posledních 11 let. V roce 2018 zároveň proběhlo méně nových investic než v roce 2017. Jejich počet je ale v posledních letech víceméně konzistentní.⁷ Oproti rekordnímu roku 2018, v roce 2019 fundraising dosáhl téměř 100 milionů eur, objem divestic meziročně klesl o více než polovinu na 80 milionů eur.⁸ Zde je ale nutné zároveň uvést, že rok 2018 byl v tomto ohledu velmi úspěšný. Fondy totiž zcela logicky využily vysokého zájmu trhu o nákup, vysokých valuací a prodávaly portfoliové společnosti, kde již vyčerpaly svůj potenciál. Celkově objem divestic loni poklesl i celoevropsky, a Česko tudíž není výjimkou. Téměř polovinu raisovaného objemu představují prostředky ve venture kapitálových fondech, tedy fondech zaměřených na rané fáze rozvoje firem. Vznikají také nové fondy a s tím narůstá i poptávka po financování ze strany startupů. Mezi těmito novými hráči je například česká společnost Nation 1 VC, která na trhu působí od loňského července. Za tu dobu stihla zrealizovat celkem sedm startupových investic. Nation 1 VC čerpá prostředky jak od privátních investorů, tak i ze zdrojů EIF.

V roce 2019 se potvrdila sílicí investiční aktivita lokálních fondů a slábnoucí přítomnost těch mezinárodních. Lokální fondy se zároveň více zaměřují na malé a střední podniky.

Česká republika a celý CEE region zaostávají v množství investovaných prostředků do začínajících firem za celoevropským průměrem. I přesto, že je patrný pozitivní trend nárůstu objemu kapitálu, stále je vztah mezi private equity a venture kapitálem v českém prostředí nejasný. Investiční společnosti mají často venture kapitál jako doplněk ke stávajícímu portfoliu složeného z nemovitostí, investic do stabilních velkých firem nebo jiných investičních příležitostí.⁹ Emitent se chce zaměřit na venture kapitál pouze v objemu do 10 % z finančních prostředků získaných z podnikání Emitenta, tj. zejména z prostředků získaných z marží výše uvedených projektů.

Přestože se jedná o rizikové investice, mohou být start-upy velmi úspěšné. Příkladem úspěšného start-upu je brněnská firma kiwi.com, která byla založena v roce 2012 a v letech 2017 a 2018 ji časopis

⁵ARTN, Trend Report, Diskuze o budoucnosti realitního trhu. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

⁶ Ceny bytů v 3. čtvrtletí meziročně vzrostly o 11,5 %. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2013-ceny-bytu-v-3-ctvrtleti-mezirocne-vzrostly-o-115->

⁷ Český trh Private Equity a Venture Capital: Velký skok díky jedné transakci. CVCA. [online]. 25.07.2019. Dostupné z: <https://www.cvca.cz/cs/novinky/cesky-trh-private-equity-a-venture-capital-velky-skok-diky-jedne-transakci-326/>

⁸ Deloitte, Český trh private ekvity a venture capital. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cesky-trh-private-equity-a-venture-capital.html>

⁹ Jak je na tom venture kapitál v České republice. Tyinternety.cz. [online]. 21.11.2018 <https://tyinternety.cz/startupy/jak-je-na-tom-venture-kapital-v-ceske-republice-cast-ii-o-credo-air-ventures-3is-a-enterprise-investors/>

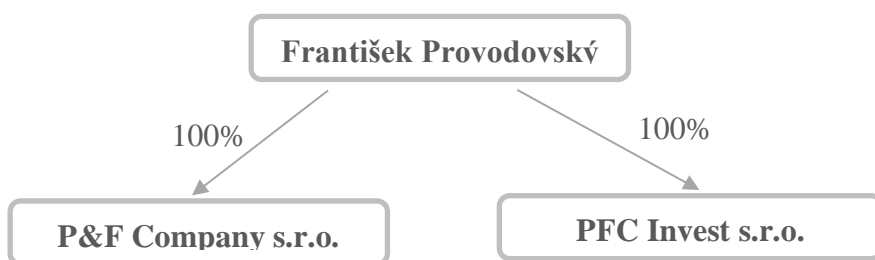
Forbes zvolil nejrychleji rostoucím start-upem v Evropě. V roce 2018 dosáhla tržeb 30,9 mld. Kč.¹⁰ V roce 2019 se na vrchol žebříčku Forbes probíjalo pražský start-up ProductBoard, založený v roce 2014. ProductBoard-u se podařilo získat investice v hodnotě 45 milionů dolarů, čímž se valuační ProductBoard-u dostala na 350 milionů dolarů.¹¹

Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost neutrální nebo pozitivní dopady.

2.3 Organizační struktura

2.3.1. Skupina

Emitent je členem skupiny. Jediným společníkem Emitenta je pan František Provodovský, dat. nar. 22. června 1988, bytem č.p. 385, 687 67 Březová, který vlastní 100% obchodní podíl, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále také „**Ovládající osoba emitenta**“). Emitent je tak součástí skupiny prostřednictvím propojených osob, viz následující schéma.



Pan František Provodovský kromě Emitenta vlastní ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu 100% obchodní podíl v společnosti P&F Company s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 049 81 391, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 256613. Pan František Provodovský je zároveň jediným jednatelem této společnosti.

Společnost P&F Company s.r.o. zajišťuje servis v automobilovém průmyslu. Zejména se zabývá oblastí správy a zajištění personálu, který je potřeba například k prezentaci uvedení nového modelu automobilu na trh. Dále disponuje svým CRM systémem na správu a sledování vozidel. CRM systém je systém, který pracuje se správou vozového parku, monitoruje konkrétní jízdu a umožňuje výstup v podobě xlm nebo pdf formátu, přičemž zaznamenává identifikaci řidiče včetně posádky, rychlost, dobu jízdy apod. Společnost P&F Company s.r.o. na trhu vyhledá a dodá potřebný personál na jakoukoliv příležitost. Zkušenosti má zejména v automobilovém průmyslu, kde zajišťuje plynulý chod prezentačních příležitostí. Hlavním odbytovým klientem v těchto směrech je Škoda Auto a.s. Společnost P&F Company s.r.o. rovněž v roce 2016 realizovala nemovitostní projekt, kdy v Praze

¹⁰ Český miliardový start-up Kiwi.com změnil majitele, převzali jej Američané. [online]. 3.6.2019. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/kiwi-com-srovnava-start-up-investice-podil-prodej-fond-general-atlantic.A190603_085903_ekonomika_mato

¹¹Productboard hlásí největší investici české startupové historie, získal přes miliardu [online]. Dostupné z: <https://forbes.cz/productboard-hlasi-nejvetsi-investici-ceske-startupove-historie-ziskal-pres-miliardu/>

koupila bytovou jednotku o ploše 98 m² za pořizovací cenu 28 600,- Kč za m², kterou následně zrekonstruovala v průběhu 9 měsíců při nákladech na rekonstrukci ve výši 5 700,- Kč/m² a poté prodala za cenu 45 600,- Kč za m², což znamená marži ve výši cca 33%.

Pan Frantníšek Provodovský také ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu podniká jako fyzická osoba, kde spolupracuje zejména se společností RUSTBREAKER s.r.o., a to v oblasti fakturace a vedení obchodních případů . Pan Frantníšek Provodovský rovněž v roce 2013 realizoval nemovitostní projekt, kdy ve Zlíně koupil bytovou jednotku o ploše 115 m² za pořizovací cenu 17 000,- Kč za m², kterou následně zrekonstruoval při nákladech na rekonstrukci ve výši 4 000,- Kč/m² a poté prodal za cenu 26 300,- Kč za m², což znamená marži ve výši cca 25%.

2.3.2. *Závislost na jiných subjektech ve skupině*

Emitent je z hlediska svého podnikání samostatný subjekt a není závislý na jiných subjektech ve skupině.

2.4 Údaje o trendech

2.4.1. *Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny*

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

Emitent dále prohlašuje, že od data poslední ověřené účetní závěrky do data tohoto Základního prospektu nedošlo k jakékoli významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

2.5 Prognózy nebo odhad zisku

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

IV. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „vysoké“, „střední“, „nízké“.

1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností níže uvedená rizika v oblasti realitního trhu která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. 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.

Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko vysoké)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné postavené nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a snížení zisku. Například pozemek v projektu č.1 „Pozemek IV. Pozlovice“ se nachází v těsné blízkosti pozemků na nichž stojí několik budov, které jsou dlouhodobě neobsazené a ve špatném stavu a bude pravděpodobně nutné řešit jejich demolici, přičemž s majitelem těchto budov nebyla demolice dosud dohodnuta. Pokud by k demolici nedošlo do okamžiku prodeje pozemků, může tato skutečnost negativně ovlivnit jejich prodejní cenu. Jiným příkladem je pozemek v projektu č.8 „Pozemek IV. Zlín“ který je umístěn dále od existující komunikace, bude tedy potřeba vybudovat příjezdovou cestu, která vede i přes pozemek, u kterého zatím Emitent nemá souhlas k prodeji od všech jeho vlastníků což je skutečnost, která může rovněž negativně ovlivnit prodejní cenu.

Riziko spojené s nesplněním předpokladů z přípravné fáze projektů (riziko střední)

Emitent před schválením tohoto Základního prospektu již zahájil některé přípravné práce na projektech, které jsou v tomto Základním prospektu popsány. Přípravné fáze spočívají především v zahájení jednání o prodeji se současnými vlastníky nemovitostí. Pokud se Emitent s vlastníky nemovitostí v některých případech nedohodne, nebude možné příslušné projekty uskutečnit, nebo je bude možné uskutečnit pouze při vynaložení vyšších než odhadovaných vstupních nákladů. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a snížení zisku.

Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko střední)

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.

Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost (riziko střední)

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku a v důsledku toho k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Například u projektů na rekonstrukci činžovních domů č.2 a 4. „Činžovní dům Luhačovice I.“ a Činžovní dům Luhačovice II.“ může dojít k nesprávnému odhadu kupní síly v oblasti, kde se nemovitosti nacházejí a k nižší poptávce po těchto nemovitostech, a to proto, že v těsném sousedství těchto domů se nachází nerekonstruované domy nižších standardů.

Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů (riziko střední)

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.

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Všechny konkrétní výše uvedené projekty Emitenta jsou k datu tohoto Základního prospektu v počáteční fázi příprav a jednání se stávajícími majiteli relevantních nemovitostí a dosud nebylo vydáno žádné veřejnoprávní povolení.

*Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností níže uvedená **rizika investování prostřednictvím venture kapitálu**, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

Riziko spojené s rizikovým kapitálem (riziko vysoké)

Venture kapitál bývá obecně označován jako rizikový kapitál. S investováním prostřednictvím venture kapitálu je spojené vysoké riziko, že se vložené finanční prostředky nevrátí. Může se stát, že projekt bude ztrátový a v důsledku toho Emitent vykáže nižší než předpokládaný zisk, příp. ztrátu hospodaření.

Z důvodu snížení rizik bude Emitent investovat prostřednictvím venture kapitálu jen v objemu do 10 % z finančních prostředků získaných z podnikání Emitenta, tj. zejména z prostředků získaných z marží výše uvedených projektů.

Riziko nově založených společností (riziko vysoké)

Společnosti, do kterých Emitent plánuje investovat, budou také nově založené společnosti s vysokým potenciálem růstu (tzv. start-upy). Tyto společnosti nemají zpravidla za sebou dlouhodobou historii ani výsledky, o které lze investiční rozhodnutí opřít. Start-upy minimálně v prvním roce generují ztrátu a jsou závislé na externím financování. Start-upy jsou spojeny s vyšším podnikatelským rizikem, které

může mít za následek nižší než plánovaný výnos, případně ztrátu všech vložených prostředků Emitenta. Uvedené riziko se může negativně projevit na hospodářských výsledcích Emitenta tak, že se sníží jeho očekávaný zisk, nebo Emitent vykáže ztrátu. Emitent bude toto riziko minimalizovat tím, že diverzifikuje investiční portfolio, a také tím, že jeho stěžejní činností budou realitní projekty.

Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnání (riziko vysoké)

Investování prostřednictvím venture kapitálu bude spojeno se získáním minoritního podílu na společnosti, do které Emitent investuje. Tento minoritní podíl nemusí umožňovat ovládnání a kontrolu společností, do kterých Emitent investuje, což může vést ke změně vlastnického práva k ostatním podílům na společnosti bez souhlasu Emitenta. Hrozí, že Emitent potom nebude schopen prosadit klíčová podnikatelská rozhodnutí pro zajištění dostatečné výnosnosti projektu. To může mít za následek nižší než plánovaný výnos, případně ztrátu všech vložených prostředků Emitenta, což se může negativně projevit na hospodářských výsledcích Emitenta tak, že se sníží jeho zisk, nebo Emitent vykáže ztrátu. Týká se všech projektů, do kterých Emitent bude investovat, a u kterých bude mít minoritní podíl.

Riziko nenalezení vhodného kupujícího v případě snahy o opuštění investice (riziko střední)

Emitent při investicích do společností bude podstupovat riziko nenalezení vhodného kupujícího v případě, že se rozhodne investici opustit. Pokud Emitent nenajde vhodného kupce a společnost, ve které bude mít Emitent obchodní podíl, bude generovat ztrátu, může to mít na straně Emitenta za následek nižší než plánovaný zisk, či dokonce ztrátu hospodaření. V případě, že nebude delší dobu možné najít vhodného kupujícího, může dojít nakonec k prodeji za nižší než očekávanou cenu.

Riziko neznalosti odvětví (riziko střední)

Emitent plánuje investovat do společností v oborech, ve kterých nemá dostatečné zkušenosti, jako jsou automatizace procesů (Automatizovaný fullfilment) nebo technologické platformy obsahující umělou inteligenci různého formátu a zaměření, a je tak závislý na informacích od třetích stran. Z tohoto důvodu může Emitent přijmout nesprávné investiční rozhodnutí, které může mít za následek nižší než předpokládaný výnos projektu. To se může negativně projevit na hospodářských výsledcích Emitenta, které bude mít za následek nižší než předpokládaný zisk, nebo dokonce ztrátu hospodaření.

Riziko dlouhodobé návratnosti a nezískání povolení (riziko nízké)

Přestože bude Emitent investovat z jeho pohledu do perspektivních projektů, může být obtížné tyto inovace prosadit v praxi a získat veškerá povolení. Návratnost vložené investice je tak nejistá. To může mít za následek nižší než plánovaný výnos, případně ztrátu všech vložených prostředků Emitenta, což se může negativně projevit na hospodářských výsledcích Emitenta tak, že se sníží jeho zisk, nebo Emitent vykáže ztrátu.

*Na Emitenta působí níže uvedená **ostatní rizika podnikání**, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

Riziko hospodářské recese v důsledku epidemie koronaviru (riziko vysoké)

Riziko hospodářské recese se řadí k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s epidemií koronaviru a onemocněním COVID-19 je toto riziko ale vysoké. Zejména realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s epidemií koronaviru se v České republice očekává pokles HDP, který může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí. Zavedená opatření proti šíření koronaviru mají dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké

nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů. Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázaní ztráty z hospodaření.

K datu Základního prospektu jsou predikce dopadů velmi nejisté, protože pandemie stále trvá a nejsou k dispozici konečná data o dopadu opatření na jednotlivé ekonomiky (zastavení výroby, uzavření hranic a další).

Průměrná míra inflace v roce 2020 při akceleraci cenového růstu ve třetím čtvrtletí dosáhla 3 %. Celková inflace na přelomu roku dle prognózy ČNB snížila pod horní hranici tolerančního pásma, do blízkosti cíle se vrátí koncem roku 2021.¹² Míra nezaměstnanosti v září roku 2020 činila 2,8 %.¹³

V roce 2020 se v České republice v souvislosti s pandemií koronaviru očekává propad HDP. Česká ekonomika dle zveřejněných údajů ČSÚ ve 2. čtvrtletí 2020 klesla meziročně o 11 % a mezičtvrtletně o 8,7 %, jedná se o nejhorší výsledek od vzniku samostatné České republiky. Na výsledku se negativně podepsal zejména pokles zahraniční poptávky. V roce 2020 odhady ekonomů počítají s propadem ekonomického výkonu České republiky o 7 %, přičemž dle prognózy ČNB by mělo v roce 2021 dojít k mírnému růstu HDP, a to přibližně o 1,7%¹⁴.

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent k datu tohoto Základního prospektu nezačal činnost, nepozoruje zatím konkrétní dopady epidemie koronaviru na svou činnost.

Riziko společnosti s krátkou historií (riziko vysoké)

Emitent působí na trhu pouze krátce, společnost vznikla 16. ledna 2020. Emitent k datu Základního prospektu nevykonává žádnou činnost. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku.

Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů (riziko vysoké)

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Emitent rovněž vydal dne 1.6.2020 emisi dluhopisů „PFC Invest 8,9“ v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 16 800 000,- Kč, s úrokovou mírou 8,9% p.a. splatnou 30.11.2023, přičemž dosud byly upsány dluhopisy v celkové hodnotě 1 950 000,-Kč. Výše vlastních zdrojů k datu Základního prospektu činí 810.000 Kč. Předpokládaná výše Dluhopisového programu je 377.000.000 Kč. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Emitenta a nemovitostí, do kterých bude investovat, nebude Emitent schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko ztráty klíčových osob (riziko střední)

¹² Zpráva o inflaci ČNB IV/2020. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf

¹³ ČSÚ, Míra zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity – září 2020. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-zari-2020>

¹⁴ Zpráva o inflaci ČNB IV/2020. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf

Klíčovou osobou Emitenta je jednatel František Provodovský, který vytváří a uskutečňuje klíčové podnikatelské strategie. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tuto osobu, nicméně přesto tuto skutečnost toto není schopen zaručit. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že budou ohroženy plánované projekty. Případná ztráta této osoby může vést na straně Emitenta ke snížení nebo časovému posunu při realizaci výnosů, a tím ke snížení zisku.

Riziko likvidity (riziko nízké)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům Emitenta. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku. Splacený základní kapitál Emitenta je 50.000 Kč.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent evidoval krátkodobé závazky ve výši 296.000 Kč. Výše peněžních prostředků (v pokladně a na běžném účtu) k datu Základního prospektu činí 2.048.000 Kč.

2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta.

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Dluhopisy nebudou přijaty k ochodování na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

Úrokové riziko (riziko střední)

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 s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplňku dluhopisového programu 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. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

Riziko inflace (riziko střední až nízké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 3 % v roce 2020 a 2,4 % v roce 2021¹⁵, protože nominální výnos z Dluhopisů stanovený v Doplnku dluhopisového programu s nejvyšší pravděpodobností převyší očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu nebudou obsahovat protiinflační doložku.

Riziko tzv. Technické lhůty (riziko nízké)

Dlužná částka může být v souladu s Emisními podmínkami splacena až 15 pracovních dní po Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to bez nároku Vlastníků dluhopisů na úrok z prodlení. Vlastníci dluhopisů tak nesou riziko pozdějšího splacení Dluhopisů, než očekávají. Pokud by tato situace nastala, nemohou Vlastníci dluhopisů do splacení dlužné částky volně disponovat se svými prostředky a zároveň za příznivou situaci nedostanou adekvátní náhradu.

Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopn reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

¹⁵Zpráva o inflaci ČNB IV/2020. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf

V. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností PFC Invest s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, LEI 984500EAD62A88DB0Q73, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326457 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2021.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent může však pro konkrétní emisi pověřit výkonem uvedené činnosti administrátora s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, přičemž tato informace bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“).

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Základního prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplnkem dluhopisového programu. V tomto Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky.

Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele, nebo na jméno (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba a forma budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

V příslušném Doplnku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

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

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo splacení dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

1.2.1 *Vlastníci dluhopisů*

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a ýto prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojemý definován dále). Obdobně platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu

takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobné platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

1.2.2. Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (jsou-li vydávány) není nijak omezena.

1.3 Oddělení práva na výnos

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkově a poměrný úrokový výnos, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplnku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbou stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li

Diskontní sazba v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

1.5 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 12. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce jmenovité hodnoty jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

3. Status

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

4. Výnos Dluhopisů

4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu.

„**Datem počátku prvního výnosového období**“ je datum emise. Výnos bude narůstat rovnoměrně od Data počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) do prvního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu nejdříve následujícího po Datu počátku prvního výnosového období (bez tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (bez tohoto dne) (dále jen „**Výnosové období**“), při stanovené úrokové sazbě stanovené v Doplnku dluhopisového programu.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 15 kalendářních dnů po skončení Výnosového období, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní, nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Datem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení

odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro první pololetí roku 2021 je dle této metodiky sazba ročního úroku z prodlení rovna 8,25 %.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem.

Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení částky (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní („Technická lhůta“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro první pololetí roku 2021 je dle této metodiky roční úrok z prodlení roven 8,25 %.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.3 Zlomek dní

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet

dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za nějž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za nějž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

5. Splacení a odkoupení Dluhopisů

5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

5.1.1. *Amortizované dluhopisy*

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí být vráceny všechny Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou dle článku 8. těchto Emisních podmínek.

5.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

5.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto dluhy pro účely článku 5. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

6. Platby

6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena

Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že česká koruna, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

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

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET.

„**Finanční centrum**“ pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplnku dluhopisového programu, kde se převážně kotují referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

6.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

6.3.1 *Listinné Dluhopisy*

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o 30 kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků,

příčemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o 30 kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

6.3.2. *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného

Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o 30 kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o 30 kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

6.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Emitent (Administrátor je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) na korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny Administrátora, je-li pro danou emisi určen) věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tři měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li

pro danou emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů nebo listinných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena (i) nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Kupónu, (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7. Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím

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

7.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. 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.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li vlastníkem Dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníky osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníků Dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

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).

7.2 Fyzické osoby

(a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího

48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2021 částka 1.701.168 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Věcná osvobození příjmu z prodeje u fyzických osob

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

(b) Srážková daň

Úrokový výnos vlastníka Dluhopisů je zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

(c) Fyzická osoba – podnikatel

Vzhledem k nejednoznačnosti daňové legislativy u podnikajících fyzických osob jako účetních jednotek, které zahrnou Dluhopisy do svého obchodního majetku, bude režim zdanění příjmů souvisejících s dluhopisy ve vlastnictví těchto fyzických osob primárně záviset na záměru fyzické osoby, se kterým Dluhopisy nabyta. Doporučujeme proto takovým podnikajícím fyzickým osobám, účetním jednotkám, probrat se svými právními a daňovými poradci daňové a účetní důsledky koupě, prodeje a držení Dluhopisů podle daňových a účetních předpisů platných v České republice.

(d) Fikce daňového rezidentství

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

7.3 Právnícké osoby

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhající alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právníckých osob sazbou daně ve výši 19 %.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentovi realizované právníckou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem

nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2020 a 2021). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

7.4 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

(a) Obecný princip

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

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

(b) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

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

8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

8.1 Případy neplnění dluhů

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

(a) Prodlení s peněžitým plněním

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora (je-li určen); nebo

(b) Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (je-li určen); nebo

(c) Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Příklad porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Příklad porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) Přeměny

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

(f) *Změna předmětu podnikání*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(g) *Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

- (a) může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen), (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcijí, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo
- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcijí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určen) příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi

a doručeno Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

9. Promlčení

Práva z Dluhopisů a z Kupónů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

10. Administrátor

10.1 Administrátor

10.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“).

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplněku dluhopisového programu stanovena určená provozovna Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“).

10.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

10.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

11. Změny a vzdání se nároků

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

12. Oznámení a zveřejňování dokumentů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, www.pfcinvest.cz v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Emitenta:

Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Korespondenční adresa emitenta**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, www.pfcinvest.cz v sekci pro investory, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

13. Schůze Vlastníků dluhopisů

13.1 Působnost a svolání Schůze

13.1.1. *Právo svolat Schůzi*

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

13.1.2. *Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 13.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než šedesát dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;

13.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho Korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny, je-li pro danou emisi určen Administrátor) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze Praha, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

13.2.1. Zaknihované dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.2.2. Listinné Dluhopisy

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu

sedmý den předcházející den konání Schůze (sedmý den přede dnem konání Schůze je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníku dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi a po něm se nepřihlíží.

13.2.3. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

13.2.4. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li pro danou emisi určen), Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou emisi určen).

13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

13.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 13.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou emisi určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 13.3.1 nezapočítávají.

13.3.2. Předseda Schůze

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

13.3.3. Společný zástupce

K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu

za společného zástupce podle ustanovení § 24, odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení Společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz.

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,
- (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

13.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 13.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

13.3.5. Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

13.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu ke dni doručení žádosti, byly-li Dluhopisy vydány s pevným

úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno, do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen), jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

13.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 13.1.2 písm. (b) až (d) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dní ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

13.4.3. Náležitosti Žádosti

V Žádosti podle článků 13.4.1 a 13.4.2 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen) i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

13.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo

prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li pro danou emisi určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

13.6 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 13.1.2. písm. (b) až (d) svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

14. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

V případě, že Emise dluhopisů nebude veřejně nabízena, vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu.

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

KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst v podobě základního prospektu společnosti PFC Invest s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326457, LEI 984500EAD62A88DB0Q73 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/032289/570 ze dne 29. března 2021, které nabylo právní moci dne 13. dubna 2021, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“).

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu. **Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz**]

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo Zvláštní shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jejich případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz, v sekci pro investory, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 377 000 000 Kč, s dobou trvání programu 7 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole V. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v Základním prospektu v kapitole IV. „Rizikové faktory“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

ZVLÁŠTNÍ SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno Zvláštní shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „Zákon o dluhopisech“).

Tento Doplněk spolu se Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností PFC Invest s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz v sekci pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 377 000 000 Kč, s dobou trvání programu 7 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Číslování jednotlivých oddílů Doplnku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
ISIN Kupónů:	[● / nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / na doručitele / na jméno]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[● / nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ euro (EUR)]

Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	[ano / ne]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[K částce jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●] / [●].]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / ●]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor.]
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
Způsob splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●]
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších]

4. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	[pevný / na bázi diskontu]
Zlomek dní:	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	[použije se / nepoužije se]
Nominální úroková sazba:	[●] % p.a.]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků a datum, od kterého se úrok stává splatným:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[●]

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]
Amortizované Dluhopisy	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

6. PLATBY

Finanční centrum:	[● / nepoužije se]
--------------------------	--------------------

10. ADMINISTRÁTOR

Administrátor:	[Emitent / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / nebyl ustanoven]
---	-----------------------

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. [Emitent bude Dluhopisy až do [[●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	Celkový veřejně nabízený objem	[●]
1.3	Lhůta veřejné nabídky	[●]
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	[Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem [nebo Administrátorem] a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta [nebo Administrátora] a investora, nebo distančním způsobem.] / [●] / [nepoužije se]
1.4	Možnost snížení upisovaných částek	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením]. / [●] / [nepoužije se].
1.5	Minimální a maximální částka	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální celková jmenovitá hodnota

	žádosti o úpis	Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
1.6	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	[●]
1.7	Zveřejnění výsledků nabídky	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.pfcinvest.cz , v sekci pro investory do [●]. / [●] / nepoužije se].
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potenciálních investorů	[Emitent bude Dluhopisy nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům] / nepoužije se]
	Č. tranše	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●] / nepoužije se]
	Č. série	[●] / [nepoužije se]
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům		
3.1	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●] / [nepoužije se].
4. Stanovení ceny		
4.1	Cena za nabízené Dluhopisy	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; cena po datu emise: k částce jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle [Emitenta [a / nebo] Administrátora]. / nepoužije se]
4.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●] / nepoužije se]. [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]
5. Umístění a upisování		
5.1	Název a adresa koordinátora nabídky	[●] / [nepoužije se]

5.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	[●] / [nepoužije se]
5.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.	[●] / [nepoužije se]
5.4	Datum uzavření dohody o upsání	[●] / [nepoužije se]
6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
6.1	Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	[nepoužije se]
6.2	Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejně třídy jako nabízené Dluhopisy	[●] / [Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.] / [nepoužije se]
6.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
6.4	Emisní cena	[●] / [nepoužije se]
7. Další informace		
7.1	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]

7.2	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:</p> <p>[[investice do nemovitostí - Pozemek IV. Pozlovice]/ [investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice I.]/ [investice do nemovitostí - Pozemek III. Říčany]/ [investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice II.]/ [investice do nemovitostí - Pozemek II. Beroun – Kníž]/ [investice do nemovitostí - Pozemek V. Luhačovice]/ [investice do nemovitostí - Pozemky Praha – Východ (Doubek)]/ [investice do nemovitostí - Pozemek IV. Zlín]/ [investice do dalších nemovitostních projektů Emitenta]/ [investice do start-upů]/ [financování provozních potřeb Emitenta].]</p> <p>[Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Celkové náklady emise činily [●] Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●]</p>
7.3	Poradci	[●] / [nepoužije se]
7.4	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]

8. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
8.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost PFC Invest s.r.o. dne [●]</p> <p>.....</p>

	<p>Jméno: [●] Funkce: [●]</p>
8.2	<p>Interní schválení emise Dluhopisů Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].</p>

VII. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je společností s ručením omezeným. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatel společnosti.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Jediný společník plní působnost valné hromady, která rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně.

Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu pouze jediného společníka, činnost valné hromady vykonává pouze tento společník, kterým je pan František Provodovský, dat. nar. 22. června 1988, bytem č.p. 385, 687 67 Březová.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

Jednatel

Jediným jednatelem Emitenta je pan František Provodovský. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení a určuje strategii Emitenta.

František Provodovský
jednatel společnosti PFC Invest s.r.o.

Datum narození: 22. června 1988

Pracovní adresa: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 16. ledna 2020

Pan František Provodovský kromě Emitenta vlastní ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu 100% obchodní podíl v společnosti P&F Company s.r.o., se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 049 81 391, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 256613. Pan František Provodovský je zároveň jediným jednatelem této společnosti. Společnost P&F Company s.r.o. především zajišťuje servis v automobilovém průmyslu.

Pan František Provodovský také ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu podniká jako fyzická osoba, kde spolupracuje zejména se společností RUSTBREAKER s.r.o. – a to v oblasti fakturace, vedení obchodních případů a participaci na obchodní marži u výrobků Brunox, Menzerna a RB Industrie.

Dozorčí rada

Dozorčí rada Emitenta nebyla zřízena.

VIII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

1. Historické finanční údaje

1.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent vznikl dne 16. ledna 2020. Následující tabulka uvádí finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2020 s možností srovnání údajů se stavem k 16.1.2020. Účetní závěrka byla vyhotovena dle českých účetních standardů a byla ověřena auditorem.

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za období od 16.1.2020 do 31. 12. 2020, vypracované v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	31. 12. 2020	16.1. 2020
AKTIVA CELKEM	2818	51
<i>Stálá aktiva</i>	<i>112</i>	<i>0</i>
Dlouhodobý hmotný majetek	112	0
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>2705</i>	<i>51</i>
Pohledávky	657	0
Krátkodobé pohledávky	657	0
Peněžní prostředky	2048	51
Časové rozlišení aktiv	1	0
PASIVA CELKEM	2818	51
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>810</i>	<i>50</i>
Základní kapitál	50	50
Ažio a kapitálové fondy	750	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10	0
<i>Cizí zdroje</i>	<i>1996</i>	<i>1</i>
Dlouhodobé závazky	1700	1
Vydané dluhopisy	1700	0
Závazky ostatní	0	1
Krátkodobé závazky	296	0
Závazky z obchodních vztahů	188	0
Závazky ostatní	108	0
Časové rozlišení pasiv	12	0

Výkaz zisku a ztráty	16.1. 2020 - 31.12.2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	478
Tržby za prodej zboží	0
Výkonová spotřeba	410
Ostatní provozní náklady	16
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	<i>52</i>
Výnosové úroky a podobné výnosy	5
Nákladové úroky a podobné náklady	43
Ostatní finanční výnosy	0
Ostatní finanční náklady	1
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	<i>-39</i>
Výsledek hospodaření před zdaněním	13
Daň z příjmů	3
Výsledek hospodaření po zdanění	10
Výsledek hospodaření za účetní období	10

1.2 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

1.3 Účetní standardy

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za příslušné období, která byla vypracována v souladu s příslušnými právními předpisy a účetními standardy. Emitent při sestavení účetní závěrky používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.4 Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2021. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

1.5 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje za rok 2020 zpracované v souladu s českými účetními předpisy obsahují rozvahu, výsledovku a účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

1.6 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

1.7 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

2. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

3. Ověření historických ročních finančních údajů

3.1 Prohlášení o ověření

Emitent vyhotovil účetní závěrku, která byla ověřena auditorem a která je do tohoto Základního prospektu zahrnuta odkazem.

Auditor Ing. Petra Petrusová, ev. č. 1862 ověřil účetní závěrku za rok 2020 s výrokem:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PFC Invest s.r.o. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PFC Invest s.r.o. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.“

Emitent bude v budoucnu spolupracovat s auditorskou společností Petrus & Partner, s.r.o., IČ: 26725835, Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4.

3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

3.3 Zdroje neověřených údajů

Zdroje neověřených údajů nejsou.

3.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

3.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta, vyjma upsaných Dluhopisů ve výši 250 000,- Kč z emise dluhopisů „PFC Invest 8,9“ vydané Emitentem dne 1.6.2020.

IX. ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH

1. Společníci

1.1 Ovládání Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je pan František Provodovský, dat. nar. 22. června 1988, bytem č.p. 385, 687 67 Březová, který vlastní 100% obchodní podíl, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále také „Ovládající osoba emitenta“).

Práva a povinnosti Ovládající osoby emitenta se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a zakladatelskou listinou. Ovládající osoba emitenta má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Pan František Provodovský přímo ovládá Emitenta. Povaha jeho kontroly nad Emitentem je dána vlastnickým právem ke 100 % obchodního podílu na Emitentovi, který je společností s ručením omezeným. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

1.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

2. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo skupiny.

3. Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatele k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Emitent si není vědom střetu zájmů ani ve vztahu k jeho funkcím ve společnosti P&F Company s.r.o. ani ve vztahu k jeho osobě jako podnikající fyzické osobě, tak, jak jsou blíže specifikovány v čl. VII. 1.1. tohoto Základního prospektu.

4. Významné smlouvy

4.1 Shrnutí významných smluv

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy.

X. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

1. Dostupné dokumenty

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách www.pfcinvest.cz v sekci Pro investory podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Zakladatelská listina Emitenta
- Ověřená účetní závěrka k 31.12.2020 (dostupná po dobu 10 let)

ADRESY

EMITENT

PFC Invest s.r.o.
Rybná 716/24, Staré Město
110 00 Praha 1

PRÁVNÍ PORADCE

SCHEJBAL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Jiráskova 229/25
602 00 Brno

AUDITOŘI EMITENTA

Petrus & Partner, s.r.o.
Novodvorská 1062/12
142 00 Praha 4