

Základní prospekt pro druhý dluhopisový program

v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (**Základní prospekt**) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, jenž byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 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 (**Nařízení o prospektu**) a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Nařízení komise**). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) budou dluhopisy vydávány v rámci druhého dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností UNICAPITAL Invest VI a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČO: 117 86 558, LEI: 3157000U0L8QVG05ZO94, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26598 (**Emitent**). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (**Emise dluhopisů** nebo **Emise** nebo **Dluhopisy**). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2023 s dobou trvání 10 let.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem, případně osobou, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří (Emitent nebo taková jiná osoba **Manažer**).

Pro každou Emisi dluhopisů, kterou hodlá Emitent v rámci Dluhopisového programu veřejně nabízet nebo Emisi, která bude přijata na regulovaný trh, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu (**Konečné podmínky**), které budou obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu (**Doplněk dluhopisového programu**), tj. konkrétní podmínky pro takovou Emisi. V Doplněku 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 z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu až po datu Emise, vyhotoví Emitent Konečné podmínky bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

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 objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Základnímu prospektu vyhotovenému Emitentem. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (**ČNB**) a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. (**BCPP**), případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány

na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému.

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v části "*Společné emisní podmínky Programu*" v tomto Základním prospektu schváleném ČNB (**Společné emisní podmínky**).

Podle tohoto Programu lze v souladu s čl. 3 Společných emisních podmínek vydávat pouze Dluhopisy představující seniorní, nezajištěné a nepodřízené závazky Emitenta.

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 7.12.2023 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 7.12.2023 č.j. 2023/155539/CNB/650 ke sp. zn S-Sp-2023/00009/CNB/659, které nabylo právní moci dne 9.12.2023.

Tento Základní prospekt má platnost do 9.12.2024 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Základního prospektu.

Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt jako příslušný orgán podle nařízení (EU) 2017/1129 pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení (EU) 2017/1129, Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu nebo podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Tento Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci „*Pro investory*“ po dobu 10 let.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a článku 25 Nařízení komise.

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušných Konečných podmínkách) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

V souvislosti s každým vydáním Dluhopisů se určí, zda je pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Komise v přenesené pravomoci č. 2017/593, která byla v České republice implementována vyhláškou ČNB č. 308/2017, o podrobnější úpravě některých pravidel při poskytování investičních služeb, a v jiných členských státech EU jinými právními předpisy, každá z osob upisujících Dluhopisy osobou vytvářející Dluhopisy. Pokud tak nebude určeno, nebudou osoby upisující Dluhopisy ani jakákoli jejich spřízněná osoba pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle MiFID II a souvisejících právních předpisů osobami vytvářejícími Dluhopisy.

Emitent ani žádný z případných obchodníků, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo obchodníky. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých

dotatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v části „Zdanění v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů. Kromě toho v důsledku významných politických, ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto částech považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto částech a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Vzhledem k tomu, že Emitent v rámci předchozího dluhopisového programu vydal dluhopisy, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zveřejňuje Emitent jakožto emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s burzovními pravidly auditované výroční a neauditované pololetní zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své úhrnné finanční výkazy (rozvahu a výkaz zisků a ztrát) a plní ostatní informační povinnosti.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v normální pracovní době v sídle Emitenta, popřípadě, bude-li správou Emise pověřen administrátor (jiný než Emitent), v určené provozovně administrátora. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

OBSAH

I.	OBEČNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	8
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	11
1.	Rizika týkající se Emitenta.....	11
2.	Rizika týkající se Skupiny a jejího podnikání	12
2.1	Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce	12
2.2	Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství	17
2.3	Rizika vztahující se k Segmentu reality	19
3.	Finanční rizika.....	22
4.	Ostatní rizika	23
III.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	30
IV.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	31
1.	<u>Obecná charakteristika Dluhopisů</u>	32
1.1	Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů.....	32
1.2	Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů	32
2.	<u>Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz</u>	34
2.1	Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta	34
2.2	Emisní kurz	35
2.3	Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů	35
3.	<u>Status Dluhopisů</u>	35
4.	<u>Povinnosti Emitenta</u>	35
4.1	Povinnost zdržet se zřízení zajištění.....	35
4.2	Nepovolené financování a finanční závazky.....	36
5.	<u>Výnos</u>	39
5.1	Dluhopisy s úrokovým výnosem.....	39
5.2	Konvence pro výpočet úroku	40
6.	<u>Splacení Dluhopisů</u>	40
6.1	Konečné splacení	40
6.2	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	40
6.3	Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů	41
6.4	Odkoupení Dluhopisů	41
6.5	Zrušení Dluhopisů.....	41
6.6	Splacení dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi	41
7.	<u>Platební podmínky</u>	41
7.1	Výplaty	41
7.2	Měna plateb.....	42
7.3	Den výplaty	42
7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	42
7.5	Provádění plateb.....	43
8.	<u>Zdanění</u>	44
9.	<u>Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění povinností</u>	45
9.1	Případy neplnění povinností.....	45
9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v případech neplnění povinností.....	46
9.3	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.....	46
9.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů.....	46
10.	<u>Promlčení</u>	46
11.	<u>Administrátor, Agent pro výpočty a Kodační agent</u>	46
11.1	Administrátor	46
11.2	Agent pro výpočty.....	47
11.3	Kodační agent	47
11.4	Společný zástupce	47
12.	<u>Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů</u>	48
12.1	Působnost a svolání Schůze.....	48
12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní.....	48

12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	49
12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů.....	50
12.5	Zápis z jednání	51
13.	<u>Oznámení</u>	51
14.	<u>Rozhodné právo, jazyk</u>	51
15.	<u>Definice</u>	51
V.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	55
1.	<u>Odpovědné osoby</u>	58
2.	<u>Doplňk dluhopisového programu</u>	58
VI.	INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	69
1.	<u>Odpovědné osoby</u>	69
2.	<u>Oprávnění auditorů</u>	69
3.	<u>Rizikové faktory</u>	69
4.	<u>Údaje o emitentovi</u>	70
4.1	Základní údaje o Emitentovi	70
4.2	Historie a vývoj Emitenta.....	72
4.3	Základní kapitál emitenta	72
4.4	Popis událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti	72
4.5	Investice	72
4.6	Investiční nástroje vydané Emitentem a poskytnuté úvěry	72
4.7	Údaje o počtu zaměstnanců.....	74
4.8	Struktura výpůjček a úvěrů.....	74
4.9	Hlavní trhy.....	74
4.10	Postavení emitenta v hospodářské soutěži	75
4.11	Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů	75
4.12	Popis financování činností Emitenta	75
5.	<u>Hlavní činnosti a přehled podnikání</u>	75
5.1	Hlavní činnosti prováděné Emitentem	75
5.2	Další činnosti prováděné Emitentem.....	75
5.3	Popis činnosti Skupiny	75
6.	<u>Organizační struktura</u>	90
6.1	Akcionáři Emitenta	90
6.2	Závislost na jiných subjektech ve Skupině.....	92
7.	<u>Informace o trendech</u>	93
7.1	Společnosti Segmentu energetické výroby a distribuce	93
7.2	Společnosti Segmentu realit	96
8.	<u>Prognózy nebo odhady zisku</u>	99
9.	<u>Správní, řídicí a dozorčí orgány</u>	99
9.1	Valná hromada	99
9.2	Správní rada.....	100
9.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	100
10.	<u>Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách a finančních kovenantech Emitenta</u>	101
10.1	Vybrané finanční údaje	101
10.2	Finanční kovenanty Emitenta.....	103
10.3	Významná změna finanční pozice Emitenta	104
11.	<u>Významné smlouvy</u>	104
12.	<u>Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu</u>	104
13.	<u>Zveřejněné dokumenty</u>	106
VII.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ.....	107
VIII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	111
IX.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	113

X.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	116
XI.	VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	117

I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy konečné podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušným Doplněkem dluhopisového programu.

Tento popis je obecným popisem nabídkového programu ve smyslu článku 25 odstavce 1 písm. b) Nařízení komise.

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v části IV. „Společné emisní podmínky dluhopisů“.

Emitent:	UNICAPITAL Invest VI a.s.
LEI:	3157000U0L8QVG05ZO94
Rizikové faktory:	Existují určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v části II. „Rizikové faktory“ tohoto Základního prospektu, kdy tyto zahrnují zejména: (a) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a (b) Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru.
Popis:	Jedná se o druhý dluhopisový program umožňující vydání Dluhopisů představujících seniorní, nezajištěné a nepodřízené závazky Emitenta. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2023 s dobou trvání 10 let.
Administrátor:	Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověřil.
Manažer:	Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověřil.
Příslušná omezení:	Každá Emise dluhopisů bude vydaná pouze za podmínek, kdy bude v souladu se všemi relevantními právními předpisy, instrukcemi, nařízeními, restrikcemi či ohlašovacími požadavky aplikovatelnými na tuto Emisi, a to včetně následných požadavků aplikovatelných v čase nabídky konkrétní Emise.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:	Maximální celková jmenovitá hodnota nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč.
Měna:	koruna česká (CZK) / Euro (EUR)
Splatnost:	Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit Částku k úhradě za podmínek uvedených v Emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů a za podmínek stanovených daňovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi.
Emisní kurz Dluhopisů:	Emisní kurz všech dluhopisů vydaných k datu Emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude příslušný emisní kurz jakýchkoliv Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné

	<p>emisní lhůty určen Emitentem po dohodě s příslušným Manažerem Emise (bude-li Emitentem pověřen) tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu, nebo bude Emisní kurz po datu emise stanoven pevně, tj. jako procento ze jmenovité hodnoty, nebo bude stanovena částka v Kč/EUR. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta</p> <p>https://www.creditasgroup.cz/unicapital-invest-vi#tab-druhy-program v sekci Pro investory první den lhůty pro upisování Dluhopisů. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.</p>
Podoba a forma Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry, které budou vždy cennými papíry na řad a jako sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o dluhopisech.
Výnos:	<p>Dluhopisy budou nést výnos stanovený jednou z následujících metod, přičemž zvolená metoda úročení včetně všech náležitých parametrů výpočtu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu:</p> <p>(a) pevná úroková sazba,</p> <p>(b) pohyblivá úroková sazba, která bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby PRIBOR zvýšená/snížena o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba PRIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby PRIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, nebo</p> <p>(c) pohyblivá úroková sazba, která bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby EURIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba EURIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby EURIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje.</p>
Zpětný odkup Dluhopisů:	Emitent může Dluhopisy odkoupit od Vlastníků dluhopisů kdykoli před jejich splatností. Ke zpětnému odkupu Dluhopisů od Vlastníků však Emitent není povinen.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Bude-li to uvedeno v Doplňku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům předčasně splatit celou nebo část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise. Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů v případech uvedených v článku 9.1 Společných emisních podmínek – Případy neplnění povinností.
Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.
Zdanění:	Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty Výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků

	<p>jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. V případě, že taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak.</p>
Povinnost zdržet se zřízení zajištění:	<p>Emitent bude povinen zdržet se zřízení zajištění, jak je blíže popsáno v článku 4.1 „Povinnost zdržet se zřízení zajištění“ části IV. „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.</p>
Případy neplnění povinností:	<p>Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít z rozhodnutí vlastníků k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 9 „Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění povinností“ části IV. „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.</p>
Status Dluhopisů:	<p>Dluhopisy představují seniorní, přímé, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné pohledávky vůči Emitentovi. V případě rozhodnutí o úpadku Emitenta se pohledávky na splacení částky jistiny spojené s Dluhopisy uspokojí co do svého pořadí, v souladu s kogentními ustanoveními právních předpisů, a to způsobem popsáním v článku 3 „Status Dluhopisů“ části IV. „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.</p>
Zajištění Dluhopisů:	<p>Pohledávky vlastníků Dluhopisů nebudou zajištěny.</p>
Rating:	<p>Emitentovi ani Dluhopisům vydávaným v rámci Programu nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating.</p>
Přijetí k obchodování na burze:	<p>V příslušném Doplnku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh. Pokud ano, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP, případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Doplnku dluhopisového programu příslušné Emise. V Doplnku dluhopisového programu může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému.</p>
Rozhodné právo:	<p>Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.</p>

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celku. Informace, které Emitent v této části předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

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

Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích od nejvýznamnějšího po nejméně významné.

A) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

1. Rizika týkající se Emitenta

Riziko kreditní závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent je společností založenou za účelem realizace dluhopisových programů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině, a to prostřednictvím Mateřské společnosti. Hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou splátky úvěrů či zápůjček od Mateřské společnosti, jejíž schopnost splácet svoje dluhy vůči Emitentovi je závislá na schopnosti společností ze Skupiny splácet svoje dluhy vůči Mateřské společnosti včas a plné výši. Vyčíslení úvěrů v rámci vnitropodnikového financování a základní finanční údaje Mateřské společnosti jsou uvedeny v části VI. „Informace o Emitentovi“ článku 4.6.2 „Úvěry poskytnuté Emitentem Mateřské společnosti“ tohoto Základního prospektu.

Emitent jinou podnikatelskou činnost nevykonává, proto nemůže z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje pro splacení dluhů z Dluhopisů. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Skupiny, která jsou popsána v části II. „Rizikové faktory“ sekce A) článku 2 „Rizika týkající se Skupiny a jejího podnikání“.

Riziko neznalosti úvěrovaných protistran a projektů

Činnost Emitenta zahrnuje poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině prostřednictvím Mateřské společnosti. Mateřská společnost získává finanční prostředky nejen od Emitenta, ale i od dalších společností ve skupině, proto Emitent nedokáže přesně určit konkrétní použití finančních prostředků získaných od Emitenta. Přehled společností, které poskytly nebo poskytují finanční prostředky z upsaných dluhopisů Mateřské společnosti jsou uvedeny v části 4.6.3 „Závazky z upsaných dluhopisů“ tohoto Základního prospektu. Emitent také nedokáže s dostatečnou přesností určit, které společnosti ve Skupině budou dlužníky Mateřské společnosti. Emitent dále k datu vyhotovení Základního prospektu nemá detailní znalost o projektech ve Skupině, které budou z těchto úvěrů či zápůjček od Mateřské společnosti Emitenta financovány. Nelze tak přesně posoudit, jaké výsledky hospodaření a jakou finanční kondici budou mít společnosti ze Skupiny, jimž Mateřská společnost Emitenta poskytne úvěr či zápůjčku. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů jsou závislé na schopnostech dlužníků Mateřské společnosti plnit své dluhy vůči Mateřské společnosti potažmo Emitentovi včas a v plné výši. Případné snížení finanční

výkonnosti společností ve Skupině, jež přijaly úvěr či zápůjčku od Mateřské společnosti Emitenta, může vést ke snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně ke snížení schopnosti Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů. Základní finanční údaje relevantních společností ve Skupině jsou uvedeny v části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 5.3 „*Popis činnosti Skupiny*“ tohoto Základního prospektu.

Výše závazku Mateřské společnosti vůči Emitentovi ke dni 1.12.2023

Smlouva	ze dne	Výše úvěrového rámce	Výše závazku
Rámcová smlouva o úvěru	11.2.2022	1.750.000.000 Kč	1.747.300.000 Kč

Bližší specifikace podmínek, za kterých Emitent poskytl úvěrový rámec Mateřské společnosti jsou uvedeny v části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 4.6.2 „*Úvěry poskytnuté Emitentem Mateřské společnosti*“ tohoto Základního prospektu.

Výše pohledávek Mateřské společnosti vůči společnostem Skupiny činí ke dni 1.12.2023 celkem 4.413.355.582 Kč.

Přehled největších úvěrových angažovaností společností Skupiny vůči Mateřské společnosti ke dni 1.12.2023

Společnost	Výše závazku v Kč
DIFESA a.s.	447.011.242,67
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.	438.007.765,56
CREDITAS Real Estate a.s.	301.590.133,59
UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.	294.623.479,20
Litoměřická Property Development s.r.o.	293.060.901,11
CREDITAS B.V.	262.133.452,05
Osová PD, s.r.o.	228.646.600,60
GAMA PD s.r.o.	185.085.483,56
DB Development s.r.o.	181.257.362,22
EPSILON PD s.r.o.	161.916.609,63
UNICAPITAL a.s.	140.454.794,50
Financial Consortium s.r.o.	134.990.430,70
Kačerov Property Development s.r.o.	123.418.053,78
INU.COM a.s.	123.000.000,00
Prosluněná Property Development s.r.o.	115.144.677,78
AMONIL Invest s.r.o.	101.252.302,69
DELTA PD s.r.o.	89.285.555,99
LEMANT Finance s.r.o.	84.951.319,04
Hřebenky Property Development s.r.o.	83.839.001,11

Vzhledem k vysoké granularitě úvěrových pohledávek Mateřské společnosti, kdy každá protistrana nemá závazek vyšší než 10,15 % celkové výše pohledávek Mateřské společnosti vůči společnostem Skupiny (to jest koncentrace úvěrového rizika je poměrně nízká) není schopnost Mateřské společnosti dostát svým závazkům vůči Emitentovi a dalším emitentům dluhopisů ve Skupině významným způsobem závislá na platební schopnosti jedné protistrany či na úspěšnosti jediného projektu.

2. Rizika týkající se Skupiny a jejího podnikání

2.1 Rizika vztahující se k Segmentu energetiky

Část společností ze Skupiny působí v Segmentu energetické výroby a distribuce (tyto společnosti dále jen dohromady jako **Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce** nebo zvláště jen jako **Společnosti segmentu energetické výroby** nebo jako **Společnosti segmentu energetické distribuce**). Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

Riziko regulace energetického odvětví

Činnost Společností segmentu energetické výroby a distribuce je předmětem řady povolení a licencí vydaných Energetickým regulačním úřadem (dále jen **ERÚ**). V případě Společností segmentu energetické výroby a distribuce se jedná především o licence na distribuce elektřiny, distribuce plynu, rozvod tepelné energie, výrobu tepelné energie a na výrobu elektřiny. Podmínky udělování licencí jsou upraveny zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) a prováděcí vyhláškou Energetického regulačního úřadu č. 8/2016 Sb., o podrobnostech udělování licencí pro podnikání v energetických odvětvích, v platném znění. I přesto, že ERÚ vydává licence pro distribuci na dobu neurčitou a licence na výrobu energií na dobu nejvýše 25 let s možností prodloužení, nemůže Emitent zaručit, že Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce získají a udrží si potřebná povolení a licence. Dále nemůže zaručit, že všechny osoby jednající jménem Společností segmentu energetické výroby a distribuce budou vždy jednat v souladu s právními předpisy, což může vyústit v sankce nebo dokonce ve ztrátu potřebných povolení. Nezískání či ztráta licencí Společnostmi segmentu energetické výroby a distribuce nebo sankce za porušení právních předpisů mohou mít nepříznivý dopad na schopnost těchto společností plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko změn právní úpravy v oblasti energetiky

Společnosti segmentu energetické distribuce jsou závislé na platné právní úpravě podnikání v oblasti energetiky. Tato platná právní úprava zahrnuje zejména

- Zákon č.458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška ERÚ č. 16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška Energetického regulačního úřadu č. 8/2016 Sb., o podrobnostech udělování licencí pro podnikání v energetických odvětvích, v platném znění
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/944 ze dne 5. června 2019 o společných pravidlech pro vnitřní trh s elektřinou a o změně směrnice 2012/27/EU
- Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/943 ze dne 5. června 2019 o vnitřním trhu s elektřinou.

Společnosti segmentu energetické distribuce provozují především činnost v rámci vymezených území pro distribuci energie, tzv. lokální distribuční soustavy. Změny právní úpravy v oblasti energetiky včetně změn vzniklých v důsledku implementace evropských předpisů v této oblasti mohou mít za následek mimo jiné změnu požadavků na získání a udržení povolení a licencí pro provozování výroby elektřiny a distribuční soustavy. U Společností segmentu energetické distribuce by se mohlo jednat především o:

- Změnu v pravidlech tzv. rezervované kapacity sítě – v současné době má tzv. nadřazený distributor, tj. pro lokální distribuční soustavy jejich nadřazená regionální distribuční soustava, povinnost absorbovat (tj. krýt náklady s tím související) určité procento (stanovené Energetickým regulačním úřadem, v současné době cca 10 %) překročení rezervované kapacity. V případě, že by tato pravidla doznala změn a lokální distribuční soustava by musela tato překročení absorbovat sama, toto by mělo dopad na tržby Společností segmentu elektrické distribuce, které by se tímto snížily.
- Změna statutu lokálních distribučních soustav – v současné době mají lokální distribuční soustavy jednodušší systém fungování oproti nadřazeným regionálním soustavám. Především u nich neexistuje tzv. regulovaná báze aktiv, kterou stanovuje Energetický regulační úřad a která

ve svém důsledku stanovuje jakousi maximální míru ziskovosti regionálních distribučních soustav. Vzhledem k tomu, že míra ziskovosti lokálních distribučních soustav Společností segmentu energetické distribuce je obvykle vyšší než u regionálních distribučních soustav, měla by tato změna dopad na výši tržeb Společností segmentu energetické distribuce, které by se tímto snížily.

- Změnu délky udělovaných licencí (licence Distribuce elektřiny a Distribuce plynu) – tyto jsou v současnosti udělovány na dobu neurčitou. V případě změny platnosti těchto licencí na dobu určitou by Společnostem segmentu energetické distribuce vznikaly dodatečné náklady na obnovu těchto licencí.

Tyto či další změny mohou mít za následek zvýšení nákladů a snížení příjmů z této činnosti. Neočekávané či nepříznivé změny v právní úpravě mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Společností segmentu energetické distribuce plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

V oblasti výroby elektrické energie byl pro rok 2023 stanoven cenový strop pro výkup elektrické energie ze zdrojů, které vyrábějí elektřinu z jiných komodit než z plynu. Tento cenový strop se Společností segmentu energetické výroby netýká, neboť jinou komoditu než plyn, k výrobě elektrické energie nepoužívá. Rovněž byla zavedena daň z neočekávaných zisků tzv. Windfall Tax, vycházející z pravidel nastavených Evropskou unií. Nová daň se vztahuje na podniky s významnou činností v odvětvích, ve kterých dochází ke vzniku neočekávaných zisků, tedy mj. na odvětví výroby a obchodu s elektřinou. Tato mimořádná daň se dle interní analýzy Společností segmentu energetické výroby a distribuce nedotkne, neboť tyto společnosti, jako holding, nedosahují dvě miliardy čistého obrátu ročně.

Riziko poklesu poptávky po energiích

Pokles poptávky zapříčiněný očekávaným nepříznivým vývojem ekonomiky, může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Společností segmentu energetické výroby a distribuce. Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce jsou zodpovědné za přenos elektrické energie či plynu v rámci tzv. lokálních distribučních soustav, tj. vymezených částí území s počtem koncových odběrných míst od jednotek až po stovky (v závislosti na charakteru a velikosti daného vymezeného území). Tržby Společností segmentu energetické distribuce jsou závislé především na objemu přenesené, resp. spotřebované elektrické energie koncovými uživateli v lokálních distribučních soustavách Společností segmentu energetické distribuce. V době konjunktury obvykle platí, že spotřeba elektrické energie (a dalších energií, např. plynu) roste. Makroekonomická situace směřuje k očekávané recesi, s čímž je spojený očekávaný pokles poptávky po energiích.

Podle statistických údajů vzrostla v roce 2017 spotřeba elektřiny o 1,9 % oproti předchozímu roku na hodnotu 73,8 TWh¹. V roce 2017 se jednalo o největší spotřebu elektřiny od roku 1981². V roce 2018 spotřeba elektřiny dále vzrostla na 73,9 TWh (+0,2 % meziročně), což představovalo v řadě již pátý rok nárůstu spotřeby elektřiny³. Co se roku 2019⁴ týče, tak spotřeba elektřiny v tomto roce stagnovala. Výroba elektřiny v České republice se v meziročním srovnání roku 2019 snížila o 1,1 %, spotřeba elektřiny se téměř nezměnila. Dovoz plynu se v roce 2019 snížil o 9,2 %, jeho spotřeba naopak vzrostla o 4,7 %. V roce 2020 spotřeba elektřiny klesla až na pětileté minimum.

V roce 2021 vzrostla výroba elektřiny o 3,5 TWh, což představovalo růst o 4,3 % meziročně až na hodnotu 84,9 TWh. Domácí spotřeba představovala 73,7 TWh (meziročně růst 3,2 %) a čistý export představoval 11,1 TWh (meziroční růst 9,1 %).⁵

V roce 2022 výroba elektřiny brutto dosahovala 84,5 TWh, což představovalo nepatrný pokles o 0,4 % meziročně. Netto výroba dosáhla 78,8 TWh a z toho 13,5 TWh připadalo na čistý export (růst o 21,6 %)

¹ Zdroj: Tisková zpráva Statistika energetiky 2017 (ERÚ)

² Zdroj: Tisková zpráva Statistika energetiky 2017 (ERÚ)

³ Zdroj: Tisková zpráva Česká republika loni spotřebovala rekordní množství elektřiny (ERÚ)

⁴ Zdroj: Tisková zpráva Spotřeba elektřiny po předloňském rekordu v roce 2019 stagnovala (ERÚ)

⁵ Zdroj: Roční zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za rok 2021 (ERÚ)

zbývající část připadá na domácí spotřebu a přenosové ztráty. Zbývajících objem připadá na přenosové ztráty a technologickou vlastní spotřebu.⁶

Vyšší cena elektřiny se skrze přenosové ztráty promítá negativně do hospodaření Společností segmentu energetické distribuce.

Dle nejnovějších statistických dat ke druhému čtvrtletí roku 2023⁷ brutto výroba za polovinu roku dosáhla 37,9 TWh (42,2 TWh za rok 2022), což představovalo meziroční pokles o 10,2 %. Stejný trend sledoval i čistý export. Neočekávané či nepříznivé změny v poptávce mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Společností segmentu energetické výroby a distribuce plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko změn tarifů a cen energií

Omezená část hospodářského výsledku Společností segmentu energetické distribuce je závislá na regulovaných tarifech včetně cen elektrické energie a tepla. Tyto tarify jsou stanovovány Energetickým regulačním úřadem pro jednotlivá období. V současnosti běží páté regulační období platné pro roky 2021 až 2025. Oproti čtvrtému regulačnímu období, které bylo prodlouženo o dva roky (z původní platnosti pro roky 2016-2018 též na roky 2019 a 2020), je hlavní změnou v Zásadách cenové regulace platných od roku 2021 pokles míry výnosnosti (WACC), tedy jednoho z parametrů ovlivňujících výši zisku regulovaných společností. V elektroenergetice WACC klesne ze současných 7,95 % na 6,54 %.⁸

V současné době jsou podrobné cenové podmínky stanoveny cenovým rozhodnutím ERÚ č. 14/2022 ze dne 14. listopadu 2022, kterým se stanovují ceny za související službu v elektroenergetice odběratelům ze sítí nízkého napětí, které nabylo účinnosti dnem 1. ledna 2023, a cenové rozhodnutí ERÚ č. 13/2022 ze dne 14. listopadu 2022, kterým se stanovují ceny za související službu v elektroenergetice a ostatní regulované ceny. Toto cenové rozhodnutí nabylo účinnosti dnem 1. ledna 2023. Cenová rozhodnutí jsou platná až do vyhlášení nových cenových rozhodnutí, která ERÚ obvykle vydává 1x ročně. Aktuálně schválené tarify pro rok 2024 vedou k meziročnímu nárůstu cen, což pro Emitenta znamená navýšení tržeb. Případné budoucí změny regulovaných tarifů, zejména snižování cen, by mohly mít negativní vliv na činnost Společností segmentu energetické distribuce a následně na schopnost Společností segmentu energetické distribuce plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši. Toto může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Potenciální dopady aktuální situace na trhu s energiemi jsou eliminovány, a to zejména zaměřením energetické části skupiny na distribuci elektřiny. Vlastní obchod s komoditou je pouze malou doplňkovou službou v portfoliu.

Riziko klimatických výkyvů a sezónního charakteru poptávky po energii

Příjmy a výsledky činností Společností segmentu energetické výroby a distribuce jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a teple. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů Společností segmentu energetické výroby a distribuce. To může mít nepříznivý dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko zahraničních vlivů

Hospodářská činnost Společností segmentu energetické výroby a distribuce je ovlivněna mezinárodní propojeností energetických trhů a přenosových soustav. Nepříznivý vývoj na zahraničních trzích může mít negativní dopad na hospodaření Společností segmentu energetické výroby a distribuce, což může mít dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

⁶ Zdroj: Čtvrtletní zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za IV. čtvrtletí 2022 (ERÚ)

⁷ Zdroj: Čtvrtletní zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za II. čtvrtletí 2023 (ERÚ)

⁸ Zdroj: Tisková zpráva ERÚ zveřejnil Zásady cenové regulace pro regulační období 2021-2025 (ERÚ)

Riziko selhání, poruch, odstávek, přírodních katastrof, sabotáží a teroristických útoků

Distribuční soustavy, produkční infrastruktura, informační systémy a další zařízení Společností segmentu energetické výroby a distribuce mohou být předmětem selhání, poruchy, havárie, plánované či neplánované odstávky, omezení kapacity, porušení bezpečnosti nebo fyzického poškození v důsledku přírodních katastrof (jako jsou bouře, záplavy nebo zemětřesení), sabotáže, terorismu či počítačového viru. Takové skutečnosti mohou způsobit nefunkčnost zařízení Společností segmentu energetické výroby a distribuce, způsobit snížení příjmu a dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozeného zařízení. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Společností segmentu energetické výroby a distribuce plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít za následek neschopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině

Potenciální dopady na Společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením energetické části skupiny na distribuci elektřiny. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu by odběratelé elektrické energie distribuované Společnostmi segmentu energetické distribuce, orientovaní na ruský trh, mohli, v důsledku války na Ukrajině, uzavřít kontrakty na menší rezervovanou kapacitu, což se potenciálně může projevit v menším zisku, a to do doby, než se takoví odběratelé nepřeorientují na jiné trhy. Pokud by taková situace nastala, hledaly by Společnosti segmentu energetické distribuce nové odběratele, kteří nejsou orientovaní na ruský trh. V důsledku válečného konfliktu na Ukrajině však k podstatnému ovlivnění odběrů v provozovaných LDS nedošlo a nedochází.

Palivem kogeneračních jednotek a UCED Elektrárny Prostějov je zemní plyn. Trh se zemním plynem je ovlivněn skutečností, že Rusko je významným dodavatelem této suroviny. Vzhledem k zaváděné a plánované regulaci jak na úrovni EU, tak na úrovni národních států, panuje zvýšená nejistota ohledně budoucí organizace tohoto trhu, což může vyústit ve vyšší provozní náklady zmíněných zdrojů.

Neschopnost Společností segmentu energetické výroby a distribuce plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko strukturálních změn v energetice

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace spolu s riziky spojenými s válečným konfliktem na Ukrajině mohou vést k hlubším strukturálním změnám v energetice, s ohledem na původ a charakter produktivních zdrojů.

Potenciální nepříznivé dopady strukturálních změn jsou eliminovány charakterem hospodářské činnosti Skupiny. Distribuce je nezávislá na zdrojích energie.

Společnosti segmentu energetické výroby by mohli být ovlivněny změnou více. UCED Elektrárna Prostějov je sice vybavena plynovou turbínou, ovšem není zaměřená na výrobu elektřiny, ale na poskytování služeb výkonové rovnováhy. Jedná se o služby, které nakupuje provozovatel přenosové soustavy společnost ČEPS, a.s. proto, aby zajistila spolehlivý a bezpečný provoz elektrizační soustavy ČR. UCED Elektrárna Prostějov je v tzv. studené záloze připravena na pokyn ČEPS, a.s. zahájit výrobu elektrické energie v době, kdy je jí v elektrizační soustavě nedostatek. Strukturální změny v energetice spojené například s vyšším zapojením obnovitelných zdrojů povedou k vyšším výkyvům v dodávkách elektrické energie a tím pádem k vyšší poptávce po podpůrných službách.

Společnosti Segmentu energetické výroby, které vlastní kogenerační jednotky, jsou plně vystaveny negativnímu vývoji na trhu s plynem. To je i důvod pro změnu obchodního modelu, kdy tyto společnosti vedle výroby elektrické energie rozšiřují svoje služby o služby výkonové rovnováhy pro přenosovou soustavu.

Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce by neměly být negativně ovlivněny případnými strukturálními změnami v energetice. Na druhou stranu není možné vyloučit, že s probíhajícími změnami

bude potřeba vynaložit dodatečné investice, což by mohlo mít nepříznivý vliv na hospodaření těchto společností.

2.2 Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství

Dvě společnosti ze Skupiny působí v Segmentu zemědělství (tyto společnosti dále jen **Společnosti segmentu zemědělství**). Společnost MORAVAN Mléčná farma a.s. (MORAVAN) se zabývá rostlinou a živočišnou výrobou a společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. (Pozemky UNICAPITAL) se zabývá výhradně nákupem zemědělské půdy v zájmové oblasti Skupiny, tj. v oblasti Moravskoslezského kraje za účelem jejich pronájmu MORAVANU nebo třetím stranám případně za účelem jejich dalšího prodeje. Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

Nepříznivé počasí a přírodní katastrofy

Hospodářské výsledky v oblasti rostlinné výroby mohou být negativně ovlivněny nepříznivým počasím a přírodními katastrofami. Společnost MORAVAN se věnuje především pěstování obilovin (pšenice, ječmen), kukuřice a olejnin (řepka, hořčice). Na všechny tyto plodiny může mít nepříznivý vliv sucho. Problematické je především sucho v období kvetení (tvorby semen), kdy může docházet k zasychání vrchní části plodiny a tvorby drobnějších (scvrklých) semen. Dle dat Českého hydrometeorologického ústavu⁹ je tzv. dlouhodobý srážkový normál (období 1981-2010) ve výši 686 mm srážek za rok. V roce 2022 dosáhl úhrn srážek za Českou republiku výše 612 mm (89,5 % dlouhodobého normálu). Pro porovnání dosáhl úhrn srážek za Českou republiku v roce 2021 výše 684 mm (99,7 % dlouhodobého normálu) a v roce 2020 pak výše 686 mm (100 % dlouhodobého normálu). Špatné počasí může vést k horší úrodě nebo horší výtěžnosti dané sklizně (tj. v případě špatného počasí během období sklizně). Případná neúroda může vést ke snížení příjmů společnosti MORAVAN, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost této společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Neschopnost společnosti MORAVAN plnit své dluhy vůči Emitentovi včas v plné výši může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Nákazy a epidemie zvířat

Hospodářské výsledky v oblasti živočišné výroby mohou být negativně ovlivněny nákazami zvířat a epidemiemi. Česká republika patří mezi země, kterým se podařilo ozdravit chovy zvířat od řady nákaz stále se vyskytujících v jiných státech Evropy nebo světa. ČR má status země úředně prosté těchto nákaz: tuberkulóza skotu, brucelóza skotu, brucelóza ovcí a koz, enzootická leukóza skotu, Aujeszkyho choroba u domácích prasat, infekční anémie lososovitých ryb, infekční bovinní rinotracheitidy (IBR), slintavky a kulhavky, afrického moru koní, moru malých přežvýkavců, vztekliny, klasického moru prasat, aviární chřivky, Newcastleové choroby, afrického moru prasat a bovinní spongiformní encefalopatie (BSE)¹⁰. ČR je dále bez výskytu těchto nákaz: plicní nákaza skotu, nodulární dermatitida skotu (Lumpy skin disease), vezikulární stomatitida, ketrální horečka ovcí (Bluetongue)¹¹. Díky těmto statusům mají dnes chovatelé a obchodníci se zvířaty z pohledu nákaz příznivé podmínky pro svou podnikatelskou činnost a tím i nižší finanční náklady (ztráty) při boji s těmito nákazami. Udržení tohoto stavu je zcela mimo kontrolu Emitenta. U společnosti MORAVAN je zdravé zvířat primárním předpokladem, neboť se zabývá chovem mléčného skotu, který tvoří cca 57 % činnosti (tržeb) společnosti¹². Úmrtí většího počtu zvířat může vést ke snížení příjmů společnosti MORAVAN, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost společnosti MORAVAN plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Společnost MORAVAN v minulosti nečelila žádné z nákaz či jakékoli epidemii a hospodářské výsledky tak nebyly shora uvedenými faktory ovlivněny. V případě onemocnění zvířat se jedná o běžné onemocnění jednotlivých kusů bez dopadu na celé stádo.

⁹ Zdroj: Statistiky územních srážek (ČHMÚ)

¹⁰ Zdroj: Ochrana zdraví zvířat a péče o jejich pohodu (Státní veterinární správa)

¹¹ Zdroj: Ochrana zdraví zvířat a péče o jejich pohodu (Státní veterinární správa)

¹² Zdroj: Interní výpočty Skupiny

Rizika změny dotační politiky

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a Evropské unie. Významná část příjmů společnosti MORAVAN je tvořena dotacemi. V roce 2022 představovaly dotace cca 15 % příjmů společnosti, v roce 2021 to bylo 15,7 %.

Spektrum národních dotačních programů udržuje kontinuitu s programy realizovanými v předešlých letech¹³. Škála dotačních programů zahrnuje oblast živočišné i rostlinné výroby, programy podporují potravinářskou výrobu, umožňují pořádání vzdělávacích akcí, prezentací výsledků práce. Dotace jsou zaměřeny především na šetrný přístup k životnímu prostředí.

Pro společnost MORAVAN jsou relevantní především tzv. jednotné platby za plochu (BISS – Basic Income Support for Sustainability – základní podpora příjmu pro udržitelnost zemědělského hospodaření, jež má za cíl stabilizaci příjmů aktivních zemědělců a CRISS – Complementary Redistributive Income Support for Sustainability – doplňková redistributivní podpora příjmu pro udržitelnost představuje přímou platbu. Je poskytována všem žadatelům na prvních 150 hektarů formou roční platby na hektar využívané zemědělské plochy. Podmínkou je nárok na základní platbu BISS.) a podpora příjmu vázaná na produkci citlivých komodit (CIS - Coupled Income Support). V případě společnosti MORAVAN jde především o cukrovou řepu, bílkovinné plodiny a dojnice. V období 2023-2027 začíná platit nové období Společné zemědělské politiky¹⁴, které částečně mění podmínky a výši vyplácených dotací. Větší důraz v novém období Společné zemědělské politiky bude kladen na agroenvironmentální politiku, na šetrný přístup k životnímu prostředí prostřednictvím tzv. ekoschemat. Dojde ke snížení základní sazby platby na ornou půdu na 1.760,44 Kč/ha. Základní celofiremní ekoplatba je stanovena na 1.743,16 Kč/ha. Nově bude podporováno precizní zemědělství – moderní způsob produkce potravin, který reaguje na nové požadavky společnosti a technické možnosti digitální doby. Jedná se o ucelený systém agrotechnických opatření zavádějících technický a technologický potenciál do praxe s cílem dosažení ekologicky, energeticky a ekonomicky nejlepších výsledků při zachování kulturní krajiny a dlouhodobé udržitelnosti krajiny. Dle sazeb hlavních zemědělských dotací roku 2023, které jsou zveřejněné v tiskové zprávě Ministerstva zemědělství ze dne 1.11.2023¹⁵, lze očekávat, na základě jednotné žádosti ze SZIF oproti roku 2022 snížení vyplácení dotací o 23 %.

V případě dalších snížení dotací může dojít ke zhoršení hospodaření společnosti MORAVAN. Toto může mít negativní vliv na schopnost společnosti MORAVAN plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, což může nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Rizika spojená s nákupem a pachtěním zemědělské půdy

Společnost Pozemky UNICAPITAL nakupuje půdu od drobných vlastníků půdy v zájmové oblasti Skupiny, tj v oblasti Moravskoslezského kraje, kterou následně pronajímá společnosti MORAVAN nebo třetím stranám, případně tuto půdu společnosti MORAVAN nebo třetím stranám prodává. Informace o výměře vlastněné půdy společností Pozemky UNICAPITAL a o pronájmech půdy společnosti MORAVAN a třetím stranám je uvedena v části VI. „Informace o Emitentovi“ článku 5.3 „Popis činnosti Skupiny“ písm. (c) „Segment zemědělství“ tohoto Základního prospektu. S nákupem půdy mohou být spojena právní rizika, kdy nakupovaná půda může být zatížena nájemní smlouvou s třetí stranou, která však nemá písemnou podobu, proto nelze ověřit dobu platnosti také smlouvy a ani další podmínky, jakými jsou např. výše nájemného a možnosti ukončení nájemního vztahu. Ukončení nájemního vztahu založeného na ústní dohodě, případně jeho změny, mohou být pak předmětem složitějších a delších jednání. Tyto situace jsou pozůstatkem předchozí právní úpravy, která nevyžadovala pro nájemní smlouvu písemnou formu. Pozemků, jež jsou zatíženy nájemní smlouvou, která nemá písemnou formu s plynutím času ubývá.

Dalším možným rizikem spojeným s nákupem půdy může být omezená dispozice s podílem v případě, že předmětem koupě je spoluvlastnický podíl na pozemku. Např. uzavření nové pachtovní smlouvy k pozemku, jež je v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků, podléhá vzájemné dohodě, což může být problém v případě, že se spoluvlastníci neshodnou.

¹³ Zdroj: Národní dotace (SZIF)

¹⁴ Zdroj: Tisková zpráva MZE – Evropská komise schválila český Strategický plán společné zemědělské politiky na období 2023-2027 (SZIF)

¹⁵ Zdroj: Tisková zpráva Ministerstva zemědělství ze dne 1.11.2023

Rizikem, jež je spojeno s pachtem zemědělské půdy je neplacení pachtovného ze strany pachtýře, toto riziko však bývá ošetřeno v pachtovní smlouvě. Sankce ukončení pachtovní smlouvy z důvodu nehrzení pachtovného řádně a včas je pro zemědělského podnikatele natolik devastující, že k neplacení pachtovného dochází jen ve výjimečných případech. Společnost Pozemky UNICAPITAL nevede žádný soudní spor, který by se týkal vlastnictví pozemku anebo by souvisel s nájemní/pachtovní smlouvou.

Možným rizikem je také nákup půdy s ekologickou zátěží, která může znemožnit využití půdy k zamýšlenému účelu.

Rizikem spojeným s nákupem a vlastnictvím zemědělské půdy je také možný pokles tržní ceny půdy. Dle Zprávy o trhu s půdou¹⁶ (leden 2023) vydané společností FARMY.CZ s.r.o. došlo v průběhu roku 2022, po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,1 %, k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 334 080,- Kč/ha (tj. 33,4 Kč/m²), což představuje nárůst cen o 13,5 % proti úrovni 294 326,- Kč/ha (tj. 29,4 Kč/m²) v roce 2021.

V první polovině roku 2023 růst tržní ceny zemědělské půdy stagnoval. V závěru roku 2023 lze očekávat mírný pokles úrokové sazby, tím by mohlo dojít k oživení poptávky, k postupnému růstu cen zemědělské půdy, zejména v roce 2024 a dalších letech.

Zemědělská půda bude i nadále vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu, a to i přesto, že výše inflace v prvním pololetí roku 2023 přesahuje růst tržních cen. Pokud by však došlo k významné změně na trhu s půdou a výraznému poklesu ceny zemědělské půdy, může mít tato situace vliv na schopnost společnost Pozemky UNICAPITAL plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související vývoj celkové ekonomické situace se u společnosti MORAVAN projevil růstem cen vstupů, především, nafty, hnojiv a také cen obilí a kukuřice, čímž také došlo k růstu cen krmiv. K největšímu nárůstu cen vstupů došlo v roce 2021-2022 u průmyslových hnojiv, kdy jejich cena stoupla o 200 až 300 %. Cena pohonných hmot se zvýšila o 35 % a u pesticidů a osiv došlo k nárůstu cen v průměru o 10 %.¹⁷ V reakci na takovýto vývoj došlo ke značnému zvýšení prodejních cen produktů rostlinné i živočišné výroby. Ceny zemědělských produktů¹⁸ vzrostly za celý rok 2022 v průměru o 30 až 33 %. Ceny v rostlinné výrobě se loni meziročně zvýšily o 38 %, přičemž výrazný vliv na to mělo zdražení obilovin o 48 % a olejnin o 40 %. Ceny živočišných produktů byly loni v průměru o 25 % vyšší. V loňském roce tak nárůsty cen nákladů byly částečně kompenzovány nárůstem cen prodáváných komodit.

Podle veřejné databáze Českého statistického úřadu průměrné ceny zemědělských výrobků v rámci celé České republiky v porovnání 1-7/2023 s rokem 2022 klesají. Např. průměrná cena pšenice krmné v roce 2022 dosahovala 7 054 Kč/t oproti 7/2023, kdy průměrná cena byla 4 642 Kč/t, což představuje pokles o 34,19 %. Průměrná cena mléka v roce 2022 dosahovala 11,237 Kč/l oproti 7/2023, kdy průměrná cena byla 10,430 Kč/l, což představuje pokles o 7,18 %.

Z důvodu energetické krize a války na Ukrajině, narostly koncem roku 2021 vstupní ceny, zejména elektrická energie, plyn, PHM, hnojiva a další, které se drží na vyšší úrovni než v předcházejících letech. Vzhledem k vysokým cenám vstupních surovin a poklesu realizačních cen komodit nelze u společnosti MORAVAN ve srovnání s rokem 2022 očekávat v dalších letech obdobné výsledky.

Pokud by tento trend trval a docházelo by k dalšímu poklesu cen zemědělských produktů při zachování stávajících vyšších cen vstupních komodit, mohly by tyto faktory vést k nižším ziskům společnosti MORAVAN a dále k neschopnosti společnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

Společnost Pozemky UNICAPITAL válečný konflikt na Ukrajině nijak negativně neovlivňuje, spíše lze dovodit, že válečný konflikt může zvýšit zájem o nákup zemědělské půdy, o hospodaření na zemědělské půdě a o produkci plodin, které mohou být předmětem domácí spotřeby případně vývozním artiklem.

¹⁶ Zdroj: Zpráva o trhu s půdou leden 2023 zpracovaná společností FARMY.CZ s.r.o., IČ 27644341, Podbabská 1014/20, Bubeneč, 160 00 Praha 6

¹⁷ Zdroj: Interní výpočty Skupiny

¹⁸ Zdroj: Zemědělec 8/2023

2.3 Rizika vztahující se k Segmentu reality

Část společností ze Skupiny působí v Segmentu reality (tyto společnosti dále jen **Společnosti segmentu realit**). Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

Riziko spojené s developerskou výstavbou

S ohledem na běžnou délku doby, která uplyne od přípravy do realizace developerských projektů, může dojít k nepředvídaným změnám na trhu s nemovitostmi. Získání povolení nezbytných pro realizaci projektu, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) může způsobit zdržení realizace projektu, což může mít za následek zvýšení nákladů projektu. Mohou vyvstat spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům a právním či faktickým vadám pozemků. Ke zdržení v povolovacích procesech dochází vlivem současného stavu legislativy v oblasti povolování staveb zejména nedodržováním správních lhůt stavebními úřady téměř ve všech developerských projektech, avšak žádné toto zdržení v povolovacích procesech nemá zásadní vliv na realizaci developerských projektů. V současné době Skupina neřeší právní spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům či faktickým vadám pozemků. V důsledku nepříznivých změn na trhu s nemovitostmi oproti stavu předpokládanému připraveným developerským projektem Společností segmentu reality může realizovaný developerský projekt ztratit významnou část zisku a může tak být u relevantních Společností segmentu realit ohrožena jejich schopnost dostát dluhům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, což může v důsledku ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Development nemovitostí je jedním z hlavních pilířů strategie nabývání a zhodnocování nemovitostí (nemovitostních investic). Díky velkému objemu této činnosti je vysoce pravděpodobné i umístění finančních prostředků Emitentem do těchto projektů formou poskytnutých úvěrů. Související riziko (potenciální dopad na Emitenta) je nutno charakterizovat jako vyšší.

Riziko nevhodné lokality developerských projektů

Lokalita zvolená pro developerský projekt se může ukázat nebo stát nevhodnou pro příslušný investiční záměr. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost pronajmout či prodat za podmínek předvídaných developerským projektem. To může mít negativní vliv na příjmy Společností segmentu reality a jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Skupina má developerské aktivity zejména v Praze a okolí, Brně a Plzni. Při výběru vhodných pozemků pro development pak skupina zkoumá rizika a jejich vliv na zejména budoucí výnosy v kontextu kvalita produktu versus dosažitelné výnosy z prodeje či pronájmů v dané lokalitě.

Riziko růstu pořizovacích nákladů

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. V případě nástupu tohoto rizika by došlo k ohrožení ekonomiky Společností segmentu realit s následkem nenaplnění plánovaného cashflow, což by mohlo mít za následek neschopnost plnit řádně a včas závazky vůči Emitentovi. Hospodářská ztráta může negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Pořizovací náklady, tj. zejména cena materiálů a stavebních prací při výstavbě nemovitostí standardně tvoří i více než polovinu veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek Společností segmentu realit. Společnosti segmentu realit na růst cen materiálů a prací průběžně reagují zvyšováním koncových cen, to však vždy s určitou prodlevou nezbytnou k přijetí přiměřené obchodní reakce přijatelné pro koncové zákazníky, tedy v každém případě alespoň s krátkodobým negativním dopadem na hospodaření Společností segmentu realit. Potenciální další růst cen materiálů a stavebních prací, resp. neschopnost Společností segmentu realit na tento včas adekvátně reagovat za současného udržení zákazníků, by mohl významným způsobem ztížit podnikání Společností segmentu realit na nemovitostním trhu. Pokud se toto riziko objeví u Společnosti segmentu realit, která je příjemcem peněz od Emitenta, může dojít k ohrožení schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko nezískání veřejnoprávního povolení

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. S blížící se účinností nového stavebního zákona (od 1.7.2024) stoupá nejistota, jelikož jak orgány státní správy, tak stavebníci, projekční a inženýringové společnosti se musí naučit s novou legislativou pracovat, což si vyžádá určitý čas. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti pro příslušnou Společnost segmentu realit. Pokud by taková společnost byla dlužníkem Emitenta, nemusela by být schopna plnit své závazky vůči Emitentovi, což může mít zprostředkovaně vliv na schopnost Emitenta dostat svým závazkům z Dluhopisů.

V současné době řeší společnosti Segmentu realit developerské projekty v různých stádiích povolovacích procesů – změn územních plánů, územních řízení, stavebních povolení či společných řízení. V části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 5.3 „*Popis činnosti Skupiny*“ písm. (b) „*Segment reality*“ tohoto Základního prospektu jsou zmíněny pouze významnější projekty realizovaných společnostmi Segmentu realit. Změna územního plánu probíhá např. u zamýšleného projektu Avia Letňany, který by měl vzniknout v areálu Praha Letňany, jež je ve vlastnictví společnosti LEMANT Finance s.r.o. U projektu Nová Valcha probíhá stavební řízení pro sedmou až desátou etapu, u jedenácté etapy probíhá územní řízení. U projektu bytový dům Grébovka probíhá úprava projektu pro řízení na vydání společného povolení. U projektu bytový dům Kačerov je pro první etapu podána žádost pro vydání společného povolení projektu a u druhé etapy se dokončuje dokumentace pro vydání společného povolení projektu.

Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až v průběhu výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám ve výstavbě, k prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení termínu trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesní pojistkou. Ceny stavebních materiálů se stabilizovaly. V očekávání zhoršení stavu hospodářství se dá předpokládat, že méně silné dodavatelské firmy se mohou dostat do insolvenčních řízení. Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci příslušné Společnosti segmentu realit. Pokud by taková společnost byla dlužníkem Emitenta, nemusela by být schopna plnit řádně a včas své závazky vůči Emitentovi, což může mít zprostředkovaně vliv na schopnost Emitenta dostat svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor

Společnosti segmentu realit pronajímají především kancelářské budovy, nebytové prostory určené k provozování maloobchodu (dále také „retailové prostory“) a poskytují rezidenční nájemní bydlení. V rámci kancelářských budov a retailových prostor těchto budov jsou vždy jednotky nájemců s významnou částí pronajatého prostoru alokované na jednoho nájemce. Nájemní smlouvy jsou většinou uzavírány na dobu určitou 5 let nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Prostory pronajímané v rámci nemovitostí vlastněných Společnostmi segmentu reality mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. To může vést ke snížení příjmů Společností segmentu reality, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Obsazenost vybraných nemovitostí vlastněných Skupinou je uvedena části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 5.3 „*Popis činnosti Skupiny*“ písm. (b) „*Segment reality*“ tohoto Základního prospektu.

Společnosti segmentu realit pronajímají také nemovitosti typu sociálně-zdravotnického zařízení. Tyto nemovitosti jsou pronajímány jednomu subjektu, který je poskytovatelem sociálně-zdravotnických služeb osobám, jež jsou postiženy degenerativními chorobami. Riziko ukončení nájmu je významně

eliminováno. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dlouhou dobu určitou s opcí na další dlouhé období, přičemž nájemní smlouvy lze vypovědět pouze výjimečně pod výraznými sankcemi. V případě ukončení nájmu mohou zůstat nemovitosti po nějakou dobu neobsazené, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem.

Riziko poškození nemovitostí

Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného a vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Společností segmentu reality a na jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. U nemovitostí v režimu developmentu / výstavby je předmětné riziko zcela nebo převažující měrou přeneseno na dodavatele / zhotovitele stavby do okamžiku konečného převzetí. Živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události na vlastněných nemovitostech jsou valnou měrou pojištěny, míra plnění se v průměru pohybuje mezi 55 až 70 % uvažované výše škody podle původu vzniku škody a konkrétní pojistné smlouvy. Riziko poškození nemovitostí, resp. jeho dopad na Emitenta lze označit za nižší v porovnání s ostatními riziky v Segmentu realit.

Rizika související s vývojem tržního nájemného

Společnosti segmentu reality jsou vystaveny riziku kolísání tržního nájemného. V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů těchto společností a snížení rentability realizovaných projektů v Segmentu reality. Nižší nájemné může mít nepříznivý vliv na ocenění nemovitostí vlastněných danými společnostmi. Pokud by Společnosti segmentu reality nedosahovaly očekávaných výsledků, mělo by to negativní vliv na jejich schopnost splnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a ve svém důsledku i negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Historická zkušenost s vývojem tržního nájemného ukazuje na jeho poměrně dostatečnou rezistenci při poklesu výkonnosti ekonomiky; citlivěji reaguje na fázi ekonomického cyklu obsazenost objektů. Riziko zhoršení kupní síly obyvatelstva a jeho důsledky pro Emitenta lze označit za nižší v porovnání s ostatními riziky v Segmentu realit.

Rizika zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení

Společnosti segmentu realit zabývající se výstavbou rezidenčního bydlení jsou vystaveny riziku zhoršení kupní síly obyvatelstva, a to zejména v důsledku inflace, nárůstu úrokových sazeb u hypoték a také zpřísnění podmínek pro jejich získání. Majetní lidé současně s investicí do nemovitostí vyčkávají, neboť ceny nemovitostí jsou výrazně vyšší než v minulých letech. Zhoršená kupní síla obyvatelstva může způsobit nemožnost prodat nebo pronajmout vystavěné byty za plánovanou cenu a tím negativně ovlivnit hospodaření těchto společností. Toto může mít vliv na hospodářský výsledek Společností segmentu realit, které se zabývají výstavbou rezidenčního bydlení a jejich schopnost plnit svoje závazky vůči Emitentovi, což v důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Změna preferencí zákazníků

Případné budoucí změny preferencí zákazníků způsobené např. vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků, obzvláště ve spojení s rizikem zhoršení hospodářského vývoje společnosti v důsledku doznívající pandemie COVID-19 a gradující energetické krize, mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by s důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na hospodářský výsledek těchto Společností segmentu realit, které se zabývají výstavbou rezidenčního bydlení. Případná hospodářská ztráta těchto společností by ovlivnila i platební schopnost Emitenta.

Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině

Pokračující válečný konflikt na Ukrajině nadále negativně ovlivňuje Společnosti segmentu realit výpadkem zahraničních pracovníků, zvýšenou cenou energií, materiálů a stavebních dodávek a dále prodlužováním dodacích lhůt některých komponent. Většina těchto dodatečných nákladů se promítá nebo bude promítnuta do koncových cen. Celkově mohou rizika spojená s válečným konfliktem na Ukrajině v

důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společností segmentu reality dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

3. Finanční rizika

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta (pohledávky z úvěrů a zápůjček) a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření společností ve Skupině Mateřské Společnosti a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Níže uvedená tabulka zachycuje likvidní pozici Emitenta k níže uvedeným datům.

v tis. Kč	31.12.2022	30.06.2023	1.12.2023
Závazky dlouhodobé	1.029.400	1.029.400	1.800.000
Závazky krátkodobé	33.174	32.160	27.138
Pohledávky dlouhodobé	1.003.759	992.138	1.747.300
Pohledávky krátkodobé	52.730	72.948	95.177
Pohledávky po splatnosti	0	0	0
Peněžní prostředky	10.594	1.510	361

Úvěrové riziko

Emitent vstupuje ve své činnosti do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluveným závazkům. V nejjednodušším případě se jedná o úvěr či zápůjčku, který Emitent poskytuje Mateřské společnosti a tato dále poskytuje úvěr či zápůjčku společností ve Skupině. Může však jít i o úvěrové přísliby či deriváty. Vzhledem k postavení Emitenta ve Skupině je Emitent ve své schopnosti splnit své dluhy z Dluhopisů zcela závislý na schopnosti protistran dostát smluveným závazkům. Případná neschopnost Mateřské společnosti, resp. jejích protistran plnit finanční závazky vůči Emitentovi včas a v dohodnuté míře, může mít negativní vliv na hospodaření Emitenta. Skupina prostřednictvím svých dalších dceřiných společností pravidelně emituje dluhopisy. Z takto získaných finančních prostředků financuje podnikatelskou činnost společností ve Skupině. Zadlužení Skupiny má tak vliv na úvěrové riziko Emitenta. Celková dluhopisová expozice skupiny je uvedena v části VI. „Informace o Emitentovi“ článku 4.6.3 „Závazky z upsaných Dluhopisů společností ve Skupině Emitenta“

Celková aktiva skupiny činí 12.689,3 mil. Kč, přičemž se jedná o stav k 31.12.2022 vycházející z nekonsolidované a auditované účetní závěrky Mateřské společnosti sestavené podle nizozemských účetních standardů.

4. Ostatní rizika

Riziko konkurence

Emitent je ve své činnosti závislý na společnostech ze Skupiny. Největší konkurenční tlak je pocíťován v segmentu realit, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. Naopak v segmentech energetické distribuce je, dle interního průzkumu Emitenta, konkurenční pozice společností ze Skupiny silná.

Ostatní segmenty jsou nemateriální. Společnosti ze Skupiny mohou působit na trzích, kde dochází ke vstupu nových konkurentů na daný trh, což může způsobit odliv zákazníků dané společnosti ze Skupiny

a ve svém důsledku vést ke zhoršení finanční situace Emitenta, resp. jeho schopnosti plnit své dluhy z Dluhopisů.

Potenciální střet zájmů mezi akcionáři Emitenta, Emitentem a Vlastníky dluhopisů

Emitent nedokáže vyloučit, že Majoritní akcionář nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch odlišný od prospěchu Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko ztráty významných zaměstnanců a schopnosti najít a udržet si kvalifikované zaměstnance

Emitent jako takový nemá zaměstnance a distribuci a administraci dluhopisů bude zajišťovat Manažer, kterým je třetí strana mimo Skupinu Emitenta. Emitent nevnímá jako riziko ztrátu jakýchkoli zaměstnanců, a to i včetně klíčových zaměstnanců Skupiny.

B) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K CENNÉMU PAPÍRU

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice, nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu. Bez ohledu na úmysl přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že Dluhopisy k obchodování skutečně budou přijaty, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít nepříznivý dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu, za jakou by je mohl prodat, pokud by likvidní trh pro Dluhopisy existoval.

Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze Skupiny se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze Skupiny, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi.

Riziko předčasného splacení

V Konečných podmínkách bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí jakékoliv Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Možnost předčasného splacení může limitovat tržní cenu Dluhopisů po celou dobu, kdy je toto předčasné splacení možné či v době předcházející tomuto možnému předčasnému splacení.

Emitent může přijmout další dluhové financování

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta, které by vyplývalo z Emisních podmínek. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může

dostat do prodlení s plněním svých dluhů spojených s Dluhopisy. Přijetí dalšího dluhového financování proto může nepříznivě ovlivnit hodnotu Dluhopisů a vést ke ztrátě části, nebo celé investice Vlastníků dluhopisů. K datu vyhotovení tohoto prospektu Emitent nepřijal žádné další dluhové financování.

Emitent v minulosti vydal dluhopisy v rámci prvního dluhopisového programu. K datu 1.12.2023 činil objem závazků Emitenta z vydaných dluhopisů celkem 1.826.661.444 Kč. Tato částka zahrnuje nominální hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos vyčíslený k datu 1.12.2023. Bližší informace o závazcích Emitenta jsou uvedeny v části VI. „*Informace o Emitentovi*“ v článku 4.6.1 „*Závazky Emitenta z upsaných Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu.

Investice může být nepříznivě ovlivněna poplatky

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

Riziko inflace

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB zveřejněné 2. listopadu 2023¹⁹ celková inflace na horizontu měnové politiky vykazovala klesající tendenci, když v říjnu 2023 činila 8,3 % a v listopadu 2023 7,1 %. Očekává se, že inflace v nejbližších měsících dále zvolní. Na počátku příštího roku se předpokládá, že se inflace vrátí do blízkosti 2 % inflačního cíle. Pokud však nastane situace, na základě které se tato prognóza nenaplní a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani kterýkoliv člen jeho Skupiny nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta ani kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu či že úroky z dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu nebude schopen vyplatit v řádném termínu, a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či jejich prodeji na trhu může být nižší než výše původní investice Vlastníků dluhopisů, přičemž za určitých okolností může být hodnota Dluhopisů nulová.

Emitent nemá ve vztahu k Dluhopisům povinnost hradit Vlastníkům dluhopisů jakékoli částky jako náhradu srážek daní nebo poplatků

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků

¹⁹ Zdroj: Prognóza ČNB – podzim 2023 (Česká národní banka)

bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Aktuálně platí, že zatímco splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není předmětem srážkové daně, úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %.

Existuje riziko, že výše uvedené daňové konsekvence mohou být v budoucnu změněny, a to například na základě novelizovaných právních předpisů. Bude-li jakákoli srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, a to ať už za aktuální právního stavu, tak právního stavu v budoucnu, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak. Pokud dojde vlivem budoucí změny zákonů k jakékoli srážce daní nebo poplatků, výnos Vlastníků dluhopisů bude nižší, než kdyby k takové srážce daní nebo poplatků nedošlo. Vlastníci dluhopisů jsou proto vystaveni riziku, že k takovým srážkám daní nebo poplatků může v budoucnu v návaznosti na případné změny v daňové legislativě České republiky dojít, což může mít vliv na výnosnost jejich investice.

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být dále vědomi toho, že mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. Potenciální investoři by měli jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně svého individuálního zdanění v návaznosti na to, které země jsou oni daňovými rezidenty. Případné budoucí změny daňových předpisů mohou dále způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastník dluhopisů původně předpokládal, nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Vlastníci dluhopisů jsou odpovědní za veškeré daňové povinnosti, které jim mohou vzniknout z jakýchkoli plateb ve vztahu k Dluhopisům, a to bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní orgán nebo místní požadavky v oblasti zdanění. Emitent neodškodní Vlastníky dluhopisů v souvislosti s žádnými daněmi, poplatky a dalšími výdaji, které Vlastníkům dluhopisů vzniknou v souladu s platbami z Dluhopisů.

Riziko úrokových sazeb

Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovena v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen **Tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také

mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě.

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a nejistých úrokových výnosů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Investování do těchto Dluhopisů s sebou nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, a to, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou za stejné období. Investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že trh takových Dluhopisů může být velice volatilní (v závislosti na volatilitě podkladových úrokových sazeb) a historické hodnoty úrokových sazeb nemohou být považovány za jakoukoli indikaci či příslib budoucího vývoje takových úrokových sazeb.

Níže uvedený přehled a grafy ukazují vývoj referenční sazby EURIBOR a PRIBOR za období od ledna 2022 do listopadu 2023 s uvedením oficiálního zdroje, ze kterých byly údaje čerpány. V případě sazeb PRIBOR je zdrojem oficiální veřejná databáze ČNB označována jako ARAD. V případě sazeb EURIBOR je zdrojem oficiální veřejná databáze označovaná jako Statistical Data Warehouse odvolávající se na Refinitiv jako primární zdroj ECB prezentovaných dat. V obou případech jde o měsíční průměry zaštitěné oběma centrálními bankami.

PRIBOR (průměr)

Oficiální data ČNB z databáze ARAD

<https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/PRIBOR%20PR%C5%AEM%C4%9AR>

PRIBOR	3M	6M	12M
11.2023	7,05	6,87	6,48
10.2023	7,05	6,93	6,61
9.2023	7,09	7,06	6,85
8.2023	7,10	7,09	6,95
7. 2023	7,11	7,11	7,03
6. 2023	7,15	7,17	7,14
5. 2023	7,18	7,22	7,20
4. 2023	7,18	7,21	7,21
3. 2023	7,19	7,21	7,23
2. 2023	7,20	7,22	7,23
1. 2023	7,22	7,22	7,25
12. 2022	7,26	7,26	7,28
11. 2022	7,27	7,32	7,39
10. 2022	7,28	7,36	7,45
9. 2022	7,25	7,35	7,44
8. 2022	7,27	7,38	7,48
7. 2022	7,30	7,42	7,55
6. 2022	6,64	6,88	7,02
5. 2022	5,97	6,18	6,33
4. 2022	5,36	5,60	5,74
3. 2022	4,86	5,05	5,12
2. 2022	4,69	4,80	4,87
1. 2022	4,21	4,42	4,55

EURIBOR (průměr)

Oficiální data ECB ze Statistical Data Warehouse

3M

https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD_.HSTA

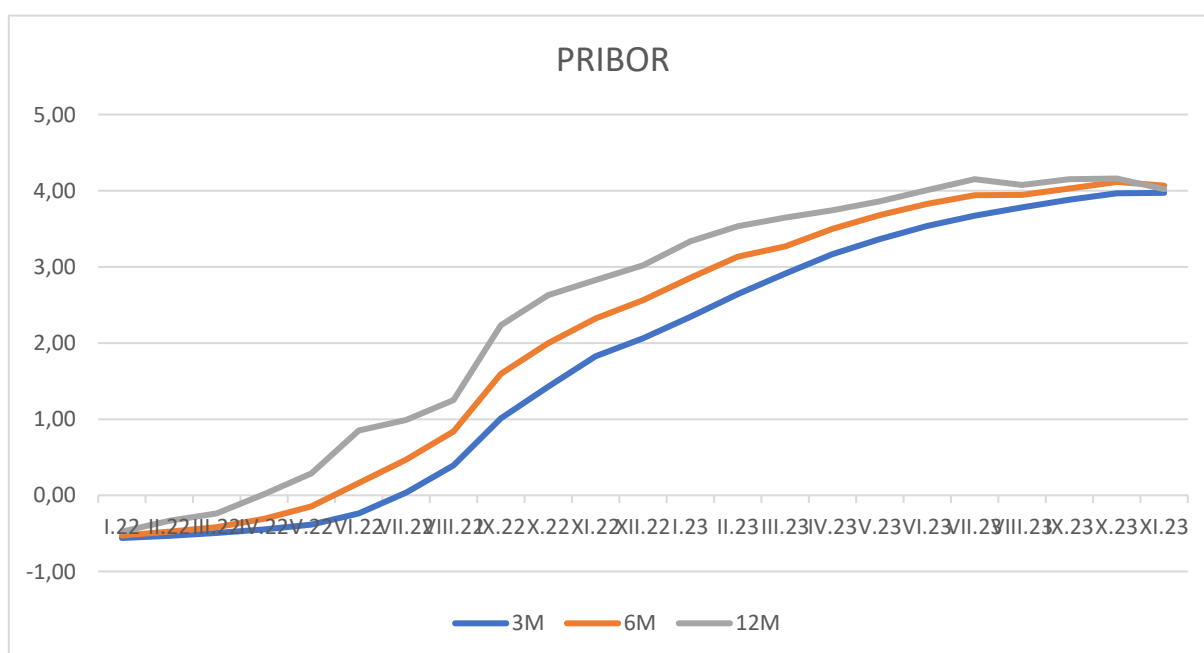
6M

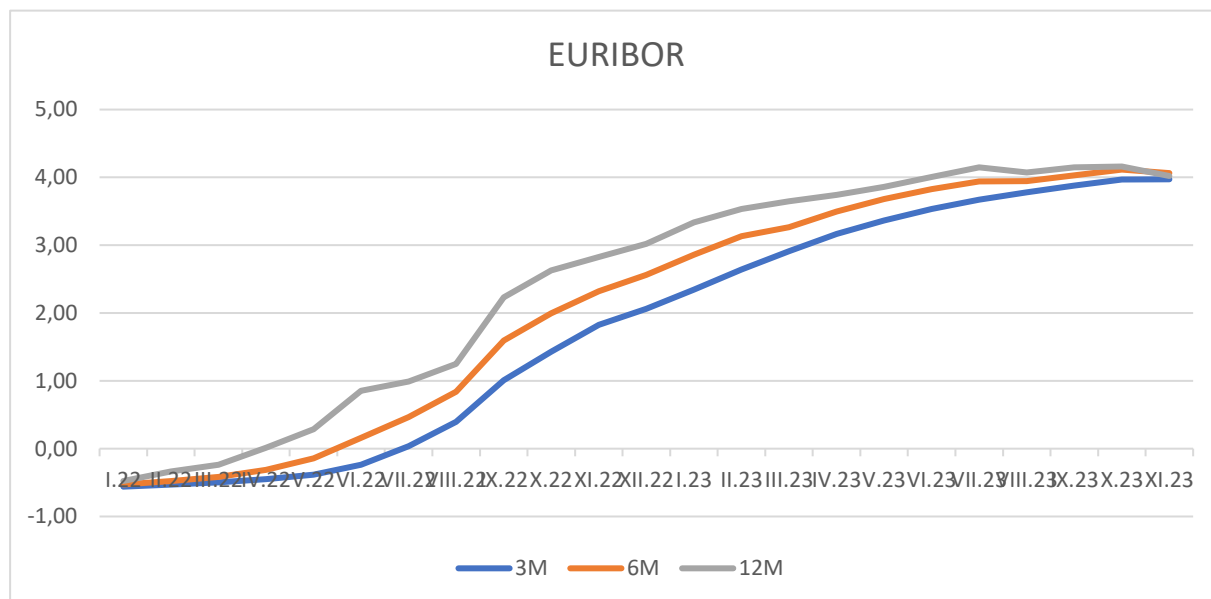
https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR6MD_.HSTA

12M

https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR1YD_.HSTA

EURIBOR	3M	6M	12M
11.2023	3,9716	4,0647	4,0221
10.2023	3,9676	4,1148	4,1600
9.2023	3,8800	4,0303	4,1492
8.2023	3,7803	3,9445	4,0730
7. 2023	3,6718	3,9425	4,1490
6. 2023	3,5359	3,8253	4,0073
5. 2023	3,3664	3,6790	3,8618
4. 2023	3,1670	3,4980	3,7437
3. 2023	2,9106	3,2674	3,6466
2. 2023	2,6403	3,1353	3,5336
1. 2023	2,3449	2,8579	3,3370
12. 2022	2,0635	2,5603	3,0181
11. 2022	1,8252	2,3212	2,8283
10. 2022	1,4277	1,9974	2,6294
9. 2022	1,0109	1,5961	2,2330
8. 2022	0,3947	0,8370	1,2495
7. 2022	0,0366	0,4665	0,9915
6. 2022	-0,2392	0,1617	0,8522
5. 2022	-0,3857	-0,1436	0,2866
4. 2022	-0,4479	-0,3109	0,0131
3. 2022	-0,4954	-0,4177	-0,2374
2. 2022	-0,5315	-0,4762	-0,3353
1. 2022	-0,5601	-0,5273	-0,4767





Odpovědnost za závazky vyplývající z Dluhopisů

Za závazky plynoucí z vydaných Dluhopisů odpovídá pouze a výhradně Emitent. V žádném případě za tyto závazky nebude odpovídat žádná třetí strana, ani za ně nebude poskytovat záruku. Česká republika, ani žádná její instituce, ministerstvo nebo politický orgán, neposkytly záruku ani žádné jiné zajištění povinností Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty systémem pojištění vkladů. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřijímá BCPP žádné závazky vyplývající z Dluhopisů.

Promlčení

Veškerá práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna, nejpozději však uplynutím deseti let ode dne, kdy dospěla.

V případě uplynutí promlčecí lhůty se tak osoba uplatňující práva z Dluhopisů vystavuje riziku vznesení námitky promlčení a zamítnutí jejího návrhu směřujícího k přiznání promlčeného práva z Dluhopisů.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace	Zdroj	Přesná URL Adresa
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditovaná účetní závěrka za období od 27. srpna 2021 do 31. prosince 2021 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Výroční zpráva UNICAPITAL Invest VI 2021, str. 23-33 	https://www.creditasgroup.cz/files/ucinv06-vyrocní-zprava-final-na-web.pdf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 27. srpna 2021 do 31. prosince 2021 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Výroční zpráva UNICAPITAL Invest VI 2021, str. 34 a násl. 	https://www.creditasgroup.cz/files/ucinv06-vyrocní-zprava-final-na-web.pdf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2022 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Výroční zpráva UNICAPITAL Invest VI 2022 	https://www.creditasgroup.cz/files/3157000u018qvg05zo94-2022-12-31-cs.xhtml
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za rok 2022 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zpráva nezávislého auditora 2022 	https://www.creditasgroup.cz/files/3157000u018qvg05zo94-2022-12-31-cs-audit-opinion.xhtml
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditovaná mezitímní účetní závěrka k 30.6.2023 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditovaná mezitímní účetní závěrka k 30.6.2023, str. 1-19 	https://www.creditasgroup.cz/files/unicaptial-invest-vi-mezitimni-ucetni-zaverka-3062023-signed-and-with-auditors-opinion.pdf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zpráva nezávislého auditora k mezitímní účetní závěrce k 30.6.2023 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditovaná mezitímní účetní závěrka k 30.6.2023, str. 1-3, jež se nachází za mezitímní účetní závěrkou 	https://www.creditasgroup.cz/files/unicaptial-invest-vi-mezitimni-ucetni-zaverka-3062023-signed-and-with-auditors-opinion.pdf

Části dokumentů zmíněných výše, které nebyly do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané v rámci tohoto druhého dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) společností UNICAPITAL Invest VI a.s., se sídlem na adrese Praha 8 – Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ: 186 00, IČO: 117 86 558, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26598 (**Emitent**) v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů 1.000.000.000 Kč.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a emisemi Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, v případě jejich veřejné nabídky a/nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a to v rozsahu vyplývajícím ze zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu. Základní prospekt je posouzen Českou národní bankou pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Česká národní banka při jeho schvalování neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a Česká národní banka schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisu. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu.

Tyto společné emisní podmínky (**Společné emisní podmínky**) budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu. Pro každou konkrétní emisi Dluhopisů (**Emise** nebo **Emise dluhopisů**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplňek dluhopisového programu**), který může být součástí Konečných podmínek (**Konečné podmínky**). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**Nařízení o prospektu**) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, budou vyhotoveny Konečné podmínky pro danou Emisi ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu, které budou obsahovat Doplněk dluhopisového programu. Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřeshňovat či doplňovat.

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či vyloučeno.

Dluhopisům téže emise, s nimiž jsou spojena stejná práva, bude Centrálním deponitářem, případně jinou pověřenou osobou přiděleno stejné identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů – samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Konečných podmínkách. V Konečných podmínkách bude také uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové Emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému. V Konečných podmínkách bude dále uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim prisuzován v Nařízení o prospektu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých Emisí dluhopisů zabezpečovat sám Emitent.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent

pověřit výkonem služeb administrátora Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Emitent nebo taková jiná osoba **Administrátor**), a to na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (**Určená provozovna**), jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Společných emisních podmínek. Bude-li Administrátor jiný než Emitent, bude Určená provozovna specifikována v Doplnku dluhopisového programu. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem, bude-li uzavřena, důkladně obeznámili.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh zajistí Emitent sám. Emitent může pověřit výkonem služeb kotečního agenta spočívajících v uvedení Dluhopisů příslušné Emise na příslušný regulovaný trh jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Emitent nebo taková jiná osoba **Koteční agent**).

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 15 těchto Společných emisních podmínek.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry, které budou vždy cennými papíry na řad a jako sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o dluhopisech. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů, případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů

1.2.1 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (**Kupóny**) jako samostatných cenných papírů, s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, je vyloučena.

1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

- (a) V případě zaknihovaných Dluhopisů se vlastníkem dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován (**Vlastník dluhopisu**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů

evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat. V případě zaknihovaných Dluhopisů je seznamem Vlastníků dluhopisů evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

- (b) 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 Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účet 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, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.2.4 *Vlastníci a převody podílů na sběrném dluhopisu*

- (a) Pokud tak bude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, bude souhrn jednotlivých Dluhopisů Emise představován Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o dluhopisech. Sběrný dluhopis bude dán do úschovy a evidován u osoby vedoucí příslušnou evidenci investičních nástrojů, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu, v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu (**Evidence sběrného dluhopisu**). Na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu se Vlastníci dluhopisů podílejí v rozsahu svých podílů na Sběrném dluhopisu, jež odpovídají počtu jimi upsaných či nabytých kusů Dluhopisů (**Podíl na sběrném dluhopisu**). Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků Podílů na sběrném dluhopisu. V případě zvýšení nebo snížení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů se na Sběrném dluhopisu uvedou informace o rozhodné události, o změně celkové výše Emise a případně doplňující informace o Emisi; tyto změny se provedou i v Evidenci sběrného dluhopisu. Vlastník Podílu na sběrném dluhopisu má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi dluhopisů (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu). Na právní vztahy mezi vlastníky Podílů na sběrném dluhopisu se nepoužijí ustanovení Občanského zákoníku o spoluvlastnictví.
- (b) Vlastníkem dluhopisů se v případě existence Sběrného dluhopisu rozumí osoba, která je uvedena v Evidenci sběrného dluhopisu jako vlastník příslušného Podílu na sběrném dluhopisu (**Vlastník dluhopisu**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Evidenci sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, jež nejsou uvedeny jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu z jakýchkoli důvodů, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat. V případě existence Sběrného dluhopisu je seznamem Vlastníků dluhopisů příslušná Evidence sběrného dluhopisu.
- (c) K převodu Podílů na sběrném dluhopisu dochází zápisem tohoto převodu do Evidence sběrného dluhopisu. Jakákoli změna v Evidenci sběrného dluhopisu se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Evidenci sběrného dluhopisu s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

1.2.5 *Vlastníci a převody Listinných dluhopisů*

- (a) V případě vydání Listinných dluhopisů bude Emitentem, veden seznam Vlastníků dluhopisů (**Seznam vlastníků dluhopisů**).
- (b) Práva spojená s Listinnými dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba (**Vlastník dluhopisů**), která je uvedená v Seznamu vlastníků dluhopisů.

- (c) K převodu konkrétních Listinných dluhopisů dochází jejich rubopisem a smlouvou ve prospěch nového Vlastníka dluhopisů k okamžiku jejich předání; vůči Emitentovi je takový převod účinný předložením Listinného dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu, přičemž Emitent provede zápis o změně Vlastníka dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude tato změna prokázána. 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.
- (d) Dokud nebude Emitentovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisu v Seznamu vlastníků dluhopisů, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, jež nejsou uvedeny jako Vlastník Dluhopisu v Seznamu vlastníků dluhopisů z jakýchkoli důvodů, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

2. Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

Datum emise každé Emise a lhůta pro upisování Emise dluhopisů, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (**Emisní lhůta**) budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise (**Dodatečná emisní lhůta**). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v příslušný Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty dané Emise. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších), není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, nebo (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu 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 dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplnku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů. V případě sběrného dluhopisu, který je vydán okamžikem, kdy je plně upsána Emise Dluhopisů, které představuje, a kdy je dán do úschovy Administrátorovi, se

informace o rozhodné události, změně celkové výše emise a případně doplňující informace o emisi uvedené na Sběrném dluhopisu a tyto změny se provedou i v příslušné evidenci investičních nástrojů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty určen Emitentem po dohodě s příslušným Manažerem Emise tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu, nebo bude Emisní kurz po datu emise stanoven pevně, tj. jako procento ze jmenovité hodnoty, nebo bude stanovena částka v Kč/EUR. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci Pro investory první den lhůty pro upisování Dluhopisů. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splacení Emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

3. Status Dluhopisů

Vlastník dluhopisů nabytím vlastnického práva k jakýmkoli Dluhopisům, neodvolatelně uznává jejich status, tak jak je popsán níže, a souhlasí s ním.

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Programu představují seniorní, přímé, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné pohledávky vůči Emitentovi.

4. Povinnosti Emitenta

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu vydaných a dosud nesplacených nezajistí ani nedovolí zajištění zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jakýchkoliv Závazků (jak je tento pojem definován v článku 15 Společných emisních podmínek) pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly

- (a) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky; nebo
- (b) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze podle článku 12 Společných emisních podmínek.

Ustanovení předcházejícího písmene neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- (a) vážnoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo v souvislosti s derivátovými obchody nebo repo-operacemi nebo dalšími obvyklými operacemi Emitenta na finančním trhu, včetně, avšak bez omezení, jakýchkoli existujících nebo budoucích úvěrů Emitenta zajištěných zajišťovacím převodem práva nebo jiných obdobných operací; nebo
- (b) vážnoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (c) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění závazků vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem;
- (d) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (e) vážnoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti, s nímž

byla zřízena taková zástavní práva nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

4.2 Nepovolené financování a finanční závazky

- (a) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoliv třetí osobě, která není součástí Skupiny.
- (b) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoliv jiné společnosti ze Skupiny, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **ZISIF**) (tak, aby byly naplněny znaky stanovené v § 2 ZISIF).
- (c) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoliv společnosti ze Skupiny, jejíž hlavní podnikatelskou činností je poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společnostem mimo Skupinu), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení Zákona o bankách (zejména ustanovení §2 odst. 1 resp. §2 odst. 2).
- (d) Emitent neposkytne prostřednictvím jakéhokoli právního institutu peněžní prostředky získané z prodeje Dluhopisů kterékoli společnosti ve Skupině: (i) aniž by písemná smlouva mezi Emitentem a touto společností (dále jen **Úvěrovaný**) o poskytnutí peněžních prostředků neobsahovala ustanovení o zákazu dalšího poskytnutí těchto peněžních prostředků mimo Skupinu; a (ii) aniž by písemná smlouva mezi Emitentem a Úvěrovaným neobsahovala ustanovení, že Úvěrovaný se zavazuje uvádět do písemných smluv mezi svými případnými dlužníky, kterým budou poskytnuty peněžní prostředky původně získané od Emitenta, zákaz poskytnout tyto peněžní prostředky prostřednictvím jakéhokoli právního institutu jakékoliv další společnosti, a to včetně společností ve Skupině.
- (e) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jiným protistranám kromě Povolného financování Skupiny.
- (f) **Povolné financování Skupiny** znamená dluhové financování poskytnuté Emitentem společností ze Skupiny s výjimkou společností, jimž je poskytnutí dluhového financování nepřipustné dle písmen (b) a (c) výše, a to za podmínky, že nepovedou k porušení následujících ukazatelů:

- (a) Čistá Vážená Sazba (dále jen **NWIR**)

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWIR vypočte následovně:

$$NWIR = \frac{\sum_{i=1}^n N_{L_i} \times IR_{L_i}}{N_L} - \frac{\sum_{i=1}^m N_{B_i} \times IR_{B_i}}{N_B}$$

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program, s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)

IR_{L_i}	Úroková sazba skupiny poskytnutých úvěrů, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota skupiny Emitentem vydaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Vydané dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Vydané dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
IR_{B_i}	Úroková sazba skupiny vydaných dluhopisů	Vydané dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Vydané dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
N_L	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	Poskytnuté úvěry	Rozvaha (položka „Poskytnuté úvěry“)
N_B	Nominální hodnota všech Emitentem vdaných dluhopisů.	Vydané dluhopisy	Rozvaha (položka „Emitované dluhopisy“)
n	Počet skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)
m	Počet skupin vydaných dluhopisů	Vydané dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Vydané dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)

Pozn.1: Pro vyloučení pochybnosti se za skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

Pozn.2: V případě že sazba poskytnutého úvěru či zápůjčky obsahuje pohyblivou složku, bude pro účely výpočtu použita aktuální sazba platná k datu výpočtu.

Pozn.3: Poskytnutými úvěry a zápůjčkami, jejichž zdrojem je Dluhopisový program, se pro účely výpočtu ukazatele NWIR rozumí poskytnuté úvěry a zápůjčky, k jejichž poskytnutí Emitent využil výhradně finanční zdroje získané emisí dluhopisů.

Emitent se zavazuje udržovat ukazatel NWIR ke každému rozvahovému dni minimálně v hodnotě 0,30 % (slovy: třicet setin procenta). Pro vyloučení pochybností tedy platí, že ukazatel NWIR byl dodržen, pokud vypočtená hodnota ukazatele k danému rozvahovému dni je větší nebo rovna číslu 0,30 %.

Ukazatel NWIR se bude vypočítávat v souladu s IFRS a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

Ukazatel NWIR byl ověřen na základě zveřejněné auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené k datu 30.6.2023.

(b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen **NWM**)

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWM vypočte následovně:

$$NWM = \frac{\sum_{i=1}^n N_{L_i} \times DTM_{L_i}}{N_L} - \frac{\sum_{i=1}^m N_{B_i} \times DTM_{B_i}}{N_B}$$

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program, s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)
DTM_{L_i}	Počet dnů do splatnosti skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program,	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota skupiny Emitentem vydaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Vydané dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Vydané dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
DTM_{B_i}	Počet dnů do splatnosti skupiny Emitentem vydaných dluhopisů	Vydané dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Vydané dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
N_L	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	Poskytnuté úvěry	Rozvaha (položka „Poskytnuté úvěry“)
N_B	Nominální hodnota všech Emitentem vydaných dluhopisů.	Vydané dluhopisy	Rozvaha (položka „Vydané dluhopisy“)
n	Počet skupin poskytnutých úvěrů a	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.:

	zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program		Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)
m	Počet skupin vydaných dluhopisů	Vydané dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Vydané dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)

Pozn.1: Pro vyloučení pochybnosti se za skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou dobou do splatnosti ve dnech, resp. jednoho či více vydaných dluhopisů se stejnou dobou do splatnosti ve dnech.

Pozn.2: V případě, kdy poskytnutý úvěr či zápůjčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu dlužníka, bude za dobu splatnosti tohoto úvěru či zápůjčky považována konečná doba splatnosti. V případě, kdy poskytnutý úvěr či zápůjčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu věřitele (tj. Emitenta), bude za dobu splatnosti tohoto úvěru či zápůjčky považován datum první možné splatnosti. V případě, kdy vydaný dluhopis umožňuje dle Konečných podmínek předčasné splacení z podnětu Emitenta, bude za dobu splatnosti tohoto dluhopisu považováno datum konečné splatnosti dluhopisu.

Pozn.3: Poskytnutými úvěry a zápůjčkami, jejichž zdrojem je Dluhopisový program, se pro účely výpočtu ukazatele NWM rozumí poskytnuté úvěry a zápůjčky, k jejichž poskytnutí Emitent využil výhradně finanční zdroje získané emisí dluhopisů.

Emitent se zavazuje udržovat ukazatel NWM ke každému rozvahovému dni maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula). Pro vyloučení pochybností tedy platí, že ukazatel byl dodržen v případě, že vypočtená hodnota NWM je menší nebo rovna číslu nula.

Ukazatel NWM se bude vypočítávat na základě finančních hodnot získaných z účetnictví vedeného v souladu s Mezinárodními účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně resp. finančních hodnot získaných z účetnictví k datu řádné účetní závěrky Emitenta.

Ukazatel NWM byl ověřen na základě zveřejněné auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené k datu 30.6.2023.

Předčasná splatnost Dluhopisů dle těchto Společných emisních podmínek automaticky vyvolá předčasnou splatnost Emitentem zvolené části Povoleného financování Skupiny v částce, která je větší nebo rovna částce Dluhopisů, které jsou předmětem předčasného splacení. Toto předčasné splacení části Povoleného financování Skupiny nesmí vyvolat porušení ukazatelů v písm. (f) výše.

5. Výnos

5.1 Dluhopisy s úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy budou nést úrok stanovený jednou z následujících metod, přičemž zvolená metoda úročení včetně všech náležejících parametrů výpočtu bude stanovena v Doplnku dluhopisového programu:
 - (aa) pevná úroková sazba,
 - (ab) pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby PRIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba PRIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby PRIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, nebo

- (ac) pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby EURIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba EURIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby EURIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje.
- (b) Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) nahoře.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje, tj. poslední den, kdy budou Dluhopisy ještě úročeny, bude den bezprostředně předcházející příslušnému Dnu splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (b) nahoře až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé Výnosové období o délce jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli Výnosové období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 5.2.

5.2 Konvence pro výpočet úroku

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

6. Splacení Dluhopisů

6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude Částka k úhradě (případně jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá Částka k úhradě (případně jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.2.1 *Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta*

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů s výjimkou zrušení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 6.5 těchto Emisních podmínek.

6.2.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta (Rozhodnutí o předčasném splacení)

(a) Přípustnost a oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta (Rozhodnutí o předčasném splacení)

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (**Rozhodnutí o předčasném splacení**), pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nespacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Společných emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 30 (slovy: třicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových jiných lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**). Pokud nebude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že je Emitent tímto způsobem oprávněn předčasně splatit i pouze část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise, je Emitent oprávněn tímto způsobem předčasně splatit pouze celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů (stanovenou v Doplnku dluhopisového programu) dané Emise a nikoli jen její část. V případě, že bude Emitent tímto způsobem oprávněn splatit pouze část jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise, je oprávněn splatit jakoukoli část jmenovité hodnoty Dluhopisů, nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak. Emitent své rozhodnutí ohledně toho, jakou část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů splatí, oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Společných emisních podmínek.

(b) Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta (Rozhodnutí o předčasném splacení)

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího odstavce 6.2.2 písm. (a) je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.2.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nespacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v souladu s předchozím odstavcem 6.2.2 písm. (a) buď z části, nebo zcela v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), v případě splacení části jmenovité hodnoty Dluhopisů určeným vzhledem k této splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje).

6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

6.3.1 Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise s výjimkou případů předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek.

6.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent má možnost Dluhopisy odkoupit od Vlastníků dluhopisů kdykoli před jejich splatností. Vlastník dluhopisů však nemá žádnou povinnost Dluhopisy před jeho splatností Emitentovi odprodat.

6.5 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článku 6.4 těchto Společných emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splynutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

6.6 Splacení dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi, je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, celou Částku k úhradě a narostlé úrokové či jiné výnosy (pokud je to relevantní), splatné v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5, 6, 9 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, budou všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů splněny ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

7. **Platební podmínky**

7.1 **Výplaty**

Výnos bude Vlastníkům dluhopisů vyplácen a Částka k úhradě bude Vlastníkům dluhopisů splacena za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

7.2 **Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě Dluhopisů v měně CZK nebo EUR, dle toho, jak bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.

V případě, že národní měnová jednotka CZK, 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 dluhy 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 dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění povinností dle těchto Společných emisních podmínek.

7.3 **Den výplaty**

Výplaty úrokových či jiných výnosů (pokud je relevantní) a splacení Částky k úhradě budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu **Den výplaty úroků** nebo **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní také jen **Den výplaty**), a to prostřednictvím Administrátora.

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

7.4 **Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy**

7.4.1 **Zaknihované Dluhopisy**

- (a) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- (b) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení Částky k úhradě (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

7.4.2 **Sběrný dluhopis**

- (a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze Sběrného dluhopisu, budou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce výnosu Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Podílů na sběrném dluhopisu učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- (b) V případě vydání Sběrného dluhopisu budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Podílů na sběrném dluhopisu počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení Částky k úhradě (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis v Evidenci sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako Vlastník Dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

7.4.3 Listinné dluhopisy

- (a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Listinných dluhopisů, budou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- (b) V případě Listinných dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě Listinných dluhopisů) počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení Částky k úhradě (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis Seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako Vlastník dluhopisu v Seznamu vlastníků dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

7.5.1 Bezhotovostní platby

- (a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora 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 Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu Oprávněné osoby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále platným výpisem z obchodního rejstříku Oprávněné osoby ne starší 3 (slovy: tři) měsíce (popř. originál nebo úředně

ověřenou kopii výpisu z obdobného zahraničního registru, je-li Oprávněnou osobou zahraniční právnická osoba zapisující se do takového registru) (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor 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 Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor 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. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent 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. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

- (b) Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.
- (c) Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle odstavce (a) a (b) tohoto článku 7.5.1 Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci v souladu s článkem 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle článku 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora.
- (d) V případě provádění jakýchkoli plateb na základě odevzdání nebo předložení konkrétních kusů Listinných dluhopisů je podmínkou provedení platby v den její splatnosti v souladu s tímto článkem 7.5.1 Společných emisních podmínek, že příslušné Listinné dluhopisy budou odevzdány nebo předloženy příslušnou Oprávněnou osobou Administrátorovi v souladu s článkem 7.4.3 Společných emisních podmínek nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dní před příslušným Dnem výplaty. V případě, že Oprávněná osoba odevzdá nebo předloží Administrátorovi příslušné Dluhopisy později, provede Administrátor platbu nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dní od data odevzdání nebo předložení takových Dluhopisů.
- (e) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením nebo odevzdáním Listinného dluhopisu. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5.1 Společných emisních podmínek nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

8. Zdanění

Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Daňové právní předpisy České republiky a daňové právní předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Pro více informací o režimu zdanění viz sekci VII (ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE) tohoto Základního prospektu.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění povinností

9.1 Případy neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností (každý z těchto případů **Případ neplnění povinností**) a taková skutečnost bude trvat:

(a) *Neplacení*

jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy, kterých se taková platba týká, není uskutečněna v den její splatnosti a takové porušení zůstane nenapraveno déle než třicet (30) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny,

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) nahoře) vyplývající z těchto Společných emisních podmínek nebo ze Smlouvy s administrátorem (bude-li tato smlouva uzavřena) a takové porušení zůstane nenapraveno po čtyřicet pět (45) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny,

(c) *Křížové neplnění Emitenta*

jakýkoliv splatný peněžitý dluh nebo dluhy Emitenta, včetně dluhů vyplývajících z ručení poskytnutého Emitentem, přesahující ve svém úhrnu částku 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů Korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, nebude Emitentem řádně uhrazen i přes předchozí upozornění dané Emitentovi věřitelem, že takový dluh nebo dluhy jsou splatné, a tento dluh nebo dluhy zůstanou přesto nesplaceny po více než 10 (slovy: deset) Pracovních dní od data takového předchozího upozornění nebo data, ke kterému uplynul věřitelem poskytnutý odklad nebo které stanovila dohoda mezi Emitentem a příslušným věřitelem; to neplatí pro případ, kdy Emitent v dobré víře vede zákonem předepsaným způsobem spor ohledně dluhu co do jeho existence, výše nebo důvodu a platbu uskuteční do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dní ode dne pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu v této věci, kterým byl Emitent uznán povinným plnit, případně v delší lhůtě, pokud tak stanoví příslušné pravomocné rozhodnutí,

(d) *Likvidace nebo insolvence*

(A) Emitent je v úpadku; nebo (B) je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo (C) Emitent navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, kterého se bude Emitent účastnit v postavení dlužníka; nebo (D) bylo navrženo zahájení insolvenčního řízení, kterého se Emitent účastní v postavení dlužníka, a tento návrh byl příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (E) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti,

(e) *Výkon rozhodnutí*

je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakéhokoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakémkoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 kalendářních dní po jeho zahájení,

(f) *Realizace zajištění*

jakýkoliv věřitel učiní úkon směřující k realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakémkoliv jiné

měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 kalendářních dní po jeho zahájení,

pak:

může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy Oznámením o předčasném splacení při neplnění povinností požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 písm. (e) těchto Společných emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým či jiným výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Společných emisních podmínek.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v případech neplnění povinností

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle písmene (i) předcházejícího článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém takový Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny Administrátora příslušné Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností určené Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), nestanoví-li kogentní právní předpisy jinak.

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Společných emisních podmínek splatnými, a pokud s takovým zpětvzetím Emitent vyjádří souhlas. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

10. Promlčení

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

11. Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna Administrátora

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, je Administrátorem UNICAPITAL Invest VI a.s. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Společných emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

UNICAPITAL Invest VI a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8

11.1.2 Změna Administrátora, Určené provozovny a Platebního místa

Emitent, resp. Administrátor na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora nebo jiné nebo další Platební místo. Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna Administrátora, Platební místo a jiný či další Administrátor uvedeni v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Administrátora nebo Určené provozovny Administrátora nebo Platebního místa u již vydané konkrétní Emise dluhopisů,

oznámi Emitent (prostřednictvím Administrátora) Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Platebního místa a/nebo Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora, Určené provozovny nebo Platebního místa měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Společných emisních podmínek je Agentem pro výpočty UNICAPITAL Invest VI a.s.

11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Agent pro výpočty uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty, u již vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dní 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 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (slovy: patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet. Pokud by změna Agentu pro výpočty měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.3 Kotační agent

11.3.1 Kotační agent

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, je Kotačním agentem UNICAPITAL Invest VI a.s.

11.3.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Kotační agent uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

11.3.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.4 Společný zástupce

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, nebyl ve smyslu § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech Emitentem na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem nejpozději k Datu emise ustanoven ve vztahu k Emisi společný zástupce Vlastníků dluhopisů. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce Vlastníků dluhopisů bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 13 těchto Společných emisních podmínek.

12. Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**), přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů a je-li oprávněn takovou společnou schůzi svolat), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Společných emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v Emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru v rozsahu příslušné Emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného písm. (i) a úhrada zálohy na náklady dle písm. (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů jen v případě návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (**Změna zásadní povahy**). V jiných případech Emitent Schůzi svolat není povinen. Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít nebo již došlo k případu neplnění povinností podle článku 9 Společných emisních podmínek.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Společných emisních podmínek, a to nejpozději 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (slovy: dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (není-li přidělen, pak jiný údaj identifikující Dluhopis), a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna Emisních podmínek ve smyslu článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

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

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 *Zaknihované Dluhopisy*

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře nebo v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (slovy: sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

12.2.2 *Sběrný dluhopis*

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů dané Emise (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který, v případě vydání Sběrného dluhopisu, byl evidován v Evidenci sběrného dluhopisu jako osoba vlastnící příslušný Podíl na sběrném dluhopisu ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný Podíl na sběrném dluhopisu evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a že tyto Dluhopisy jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora.

12.2.3 *Listinné dluhopisy*

V případě Listinných dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**) ke dni konání Schůze, přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu vlastníků dluhopisů k počátku dne konání Schůze. K převodům Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

12.2.4 *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 Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.5 těchto Společných emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

12.2.5 *Účast dalších osob na Schůzi*

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

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 Předseda Schůze

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

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů dané Emise práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů dané Emise další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna Emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s článkem 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (slovy: tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5 Odročení Schůze

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

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

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat vyplacení Částky k úhradě dané Emise, jichž

byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, jakož i poměrného úrokového či jiného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Společných emisních podmínek písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (slovy: třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

12.5 Zápis z jednání

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

13. Oznámení

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

14. Rozhodné právo, jazyk

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. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajícími z Emisních podmínek (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud. Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

15. Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Základního prospektu, jsou používány definice, pojmy a zkratky, které mají níže uvedený význam:

BCPP znamená Burzu cenných papírů Praha, a. s., se sídlem Rybná 14/682, PSČ 110 00, IČO: 471 15 629, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

Částka k úhradě znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jakoukoli část jmenovité hodnoty Dluhopisů ve smyslu článku 6.2.2 těchto Společných emisních podmínek, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

ČNB znamená Českou národní banku, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 864/28, PSČ 115 03, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

Datum emise znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Den konečné splatnosti dluhopisů znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v člancích 6.2.2, 7.3, 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako Den předčasné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

Den splatnosti dluhopisů znamená Den konečné splatnosti dluhopisů, Den předčasné splatnosti dluhopisů a dále každý případný další den označený jako Den splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

Den výplaty znamená každý Den výplaty úroků a Den splatnosti dluhopisů.

Den výplaty úroků znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

EUR, Euro či **euro** znamená zákonnou měnu členských států Evropské unie, které přijaly tuto jednotnou měnu.

Insolvenční zákon znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Kč nebo **CZK** znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Konec účetního dne znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků dluhopisů nebo Podílů na sběrném dluhopisu nebo Seznam vlastníků dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané Emisi dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo Podílu na sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

Konvence pracovního dne v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

Majoritní akcionář znamená Mateřská společnost

Mateřská společnost znamená UNICAPITAL N.V., se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083 HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná do obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625

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

Oprávněné osoby nebo **Oprávněná osoba** znamená osoby či osobu oprávněné k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě určené dle pravidel uvedených pro jednotlivé případy v článku 7.4 těchto Společných emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má význam uvedený v člancích 12.2.1 a 12.2.2 a 12.2.3. těchto Společných emisních podmínek.

Osoba vedoucí samostatnou evidenci znamená Administrátora nebo jinou osobu oprávněnou k vedení Samostatné evidence, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.

Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností má význam uvedený v článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek.

Pracovní den znamená jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

Referenční sazba EURIBOR znamená:

- a) úroková sazba v procentech p.a. (per annum), která je uvedena na internetových stránkách <https://www.euribor-rates.eu/en/> (resp. na jakékoli případné jiné stránce či sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby EURIBOR) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na evropském trhu eurových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, která je platná pro den, kdy je EURIBOR zjišťován (tj. platná pro druhý Pracovní den předcházející počátku Výnosového období).

V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není EURIBOR na stránkách <https://www.euribor-rates.eu/en/> (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden, pak EURIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě EURIBORu pro nejbližší delší období, pro které je EURIBOR na zmíněných internetových stránkách (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden a EURIBORu pro nejbližší kratší období, pro které je EURIBOR na zmíněných stránkách (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden. Pokud není možno EURIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (a), použije se níže uvedený odstavec (b).

- b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle výše uvedeného odstavce (a), bude v takový den EURIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej eurových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (tří) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na evropském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se EURIBOR rovnat EURIBORu zjištěnému v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byl EURIBOR takto zjistitelný.

Referenční sazba PRIBOR znamená:

- a) úroková sazba v procentech p.a. (per annum), která je uvedena na internetových stránkách České národní banky v sekci Úvod > Finanční trhy > Peněžní trh > PRIBOR > Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR (resp. na jakékoli případné jiné stránce či sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby PRIBOR) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, která je platná pro den, kdy je PRIBOR zjišťován (tj. platná pro druhý Pracovní den předcházející počátku Výnosového období).

V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není PRIBOR na stránkách České národní banky (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden, pak PRIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě PRIBORu pro nejbližší delší období, pro které je PRIBOR na zmíněných stránkách České národní banky (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden a PRIBORu pro nejbližší kratší období, pro které je PRIBOR na zmíněných stránkách České národní banky (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden. Pokud není možno PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (a), použije se níže uvedený odstavec (b).

- b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle výše uvedeného odstavce (a), bude v takový den PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (tří) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském

mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se PRIBOR rovnat PRIBORu zjištěnému v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byl PRIBOR takto zjištělý.

Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě znamená ve vztahu Dluhopisům den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro výplatu znamená Rozhodný den pro výplatu výnosu a Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě.

Rozhodný den pro výplatu výnosu znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům, listinným Dluhopisům a Dluhopisům, jež jsou představovány Sběrným dluhopisem den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro účast na Schůzi má význam uvedený v člancích 12.2.1 a 12.2.2 těchto Společných emisních podmínek.

Samostatná evidence znamená samostatnou evidenci investičních nástrojů či evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Segment znamená jednotlivé odvětví ekonomické činnosti či část tohoto odvětví, v němž podnikají společnosti ze Skupiny.

Skupina znamená všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti (tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Mateřské společnosti.

Výnosové období znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Základní prospekt znamená základní prospekt Dluhopisového programu schválený Českou národní bankou.

Zákon o bankách znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o podnikání na kapitálovém trhu znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Závazky nebo **Závazek** znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob k zaplacení jakékoli dlužné částky.

V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto druhého Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího 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 zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. 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

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 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 (**Nařízení o prospektu**) a obsahují doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti UNICAPITAL Invest VI a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČO: 117 86 558, LEI:3157000U0L8QVG05ZO94, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26598 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●], ke spis. zn. [●] ze dne [●]. [●] 2023, které nabylo právní moci dne [●]. [●] 2023, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt má platnost do [●] včetně. Základní prospekt byl uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci [●]. [Veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu a následný základní prospekt Emitenta bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci [●].

Základní prospekt a jakýkoli jeho dodatek byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci [●]

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci [●] a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

[V souladu s článkem 8 odst. 11 Nařízení mají Investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, právo na odvolání souhlasu ve lhůtě tří pracovních dnů počínaje dnem následujícím po dnu uveřejnění dodatku, podle čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu, pokud jim cenné papíry dosud nebyly dodány.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta (**Dluhopisový program**) v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v části IV. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v části II. Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. 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. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ČNB.

[Dluhopisy budou uváděny na trh [Emitentem / Emitentem prostřednictvím [●], LEI: ● (**Manažer**)] [a finančního zprostředkovatele [●] (**Finanční zprostředkovatel**).]

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

V této části bude uvedeno shrnutí Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.

1. Odpovědné osoby

(a) **Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách**

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost UNICAPITAL Invest VI a.s., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 117 86 558, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26598.

(b) **Prohlášení Emitenta**

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne [●]

Za UNICAPITAL Invest VI a.s.

Jméno: JUDr. Alena Sikorová

Funkce: předseda správní rady

2. Doplňěk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplňěk dluhopisového programu**) představuje doplněk ke Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými 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 se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné 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 ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku 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 zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Text níže uvedený v kurzívě netvoří součást Doplněku dluhopisového programu a slouží pouze jako návod k jeho vyplnění. Číslování odstavců uvedené ve vzoru Doplněku dluhopisového programu by mělo být zachováno pro danou Emisi dluhopisů, i když je v odstavci uvedeno sousloví „nepoužije se“ s tím, že pododstavce odstavce, který se pro danou Emisi neužije, mohou být vymazány.

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

- | | |
|---|---|
| 1. ISIN Dluhopisů: | [●] |
| 2. Podoba Dluhopisů | [zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [Sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o dluhopisech; Evidenci sběrného dluhopisu vede [●] / Administrátor]] / [listinná; Dluhopisy jsou Listinnými dluhopisy; Seznam vlastníků dluhopisů vede [Emitent / [●] / [●] |
| 3. Forma Dluhopisů: | [na řad / na doručitele / nepoužije se] |
| 4. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | [●] |
| 5. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: | [●] |
| 6. Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise dluhopisů] |
| 7. Počet Dluhopisů: | [●] ks |
| 8. Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné dluhopisy): | [● / nepoužije se] |
| 9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | koruna česká (CZK) / euro (EUR) |
| 10. Způsob vydání Dluhopisů: | [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●] |
| 11. Název Dluhopisů: | [●] |
| 12. Datum emise: | [●] |
| 13. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): | od [●] do [●] / nepoužije se |
| 14. Emisní kurz k datu Emise: | [●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč/[●]EUR |
| 15. Emisní kurz po datu emise: | [[●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč // [●]EUR
emisní kurz za nabízené Dluhopisy bude určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta [●], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.] |
| 16. Úrokový výnos: | [Pevný] / [Pohyblivý] |
| 17. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem | [použije se] / [nepoužije se] |

Nepoužije – li se, smažte zbylé pododstavce

- | | |
|---|---|
| 17.1. Úroková sazba dluhopisů | [[●] % p.a.] |
| 17.2. Výplata výnosů | [jednou ročně zpětně vždy k [●] příslušného kalendářního roku / pololetně zpětně vždy k [●] a [●] příslušného kalendářního roku / čtvrtletně zpětně
<i>popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy]</i> |
| 18. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem
<i>Nepoužije – li se, smažte zbylé pododstavce</i> | [použije se/nepoužije se] |
| 18.1. Úroková sazba Dluhopisů: | [Pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude pro každé Výnosové období stanovena [jako hodnota zvolené Referenční sazby [PRIBOR [3M]/[6M]/[12M]] / [EURIBOR [3M]/[6M]/[12M]] platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje [, [zvýšené] / [snížené] o marži ve výši [●] % p.a.
Vyjádřeno vzorcem:
[PRIBOR [3M]/[6M]/[12M] [+]/[-][●] % p.a.] / [EURIBOR [3M]/[6M]/[12M] [+]/[-][●] % p.a.] |
| 18.2. Výplata výnosů: | [jednou ročně zpětně vždy k [●] příslušného kalendářního roku / pololetně zpětně vždy k [●] a [●] příslušného kalendářního roku / čtvrtletně zpětně / <i>popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy]</i> |
| 19. Den konečné splatnosti dluhopisů: | [●] |
| 20. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud je jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek): | [[●]; Rozhodný den pro výplatu výnosu se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se] |
| 21. Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě (pokud je jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek): | Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●]] / nepoužije se] |
| 22. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek:
<i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.</i> | [ano / ne] |
| 22.1 Emitent je oprávněn splatit pouze část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise: | [použije se [[Emitent však je oprávněn rozhodnout o splacení minimálně [●] z jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu] / [●]] / nepoužije se] |
| 22.2 Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta: | [●] |
| 22.3 Lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.2.2 Společných emisních podmínek): | [[●] / nepoužije se] |

- | | | |
|------|---|---|
| 22.4 | Hodnota každého předčasně splatného Dluhopisu (při Rozhodnutí o předčasném splacení): | [●] |
| 23. | Administrátor: | [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●] |
| 24. | Určená provozovna Administrátora: | [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●] |
| 25. | Agent pro výpočty | [dle článku 11.2.1 Společných emisních podmínek / ●] |
| 26. | Kotační agent: | [dle článku 11.3.1 Společných emisních podmínek / ●] |
| 27. | Další agenti: | [●] |
| 28. | Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: | [Na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem Vlastníků dluhopisů nejpozději k Datu emise byl ustanoven ve vztahu k Emisi jako společný zástupce Vlastníků dluhopisů [●]. / ● / nepoužije se]. Smlouva bude dostupná k nahlédnutí na webových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci [●] [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) / ●] |
| 29. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | [● / dle článku 12.2.1,12.2.2,12.2.3 Společných emisních podmínek/nepoužije se] |
| 30. | Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: | [Vydání Emise dluhopisů schválila [správní rada / [●]] Emitenta dne [●]. / ●] |
| 31. | Interní schválení Emise dluhopisů: | [●][Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent sám] / [●].] |
| 32. | Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | |

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

1. Veřejná nabídka: *Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce kromě pododstavce 1.9.* [[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Dluhopisy budou nabízeny veřejně na základě jedné nebo více výjimek z povinnosti uveřejnit prospekt dle Nařízení o prospektu / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.] [Emitent / [●] bude Dluhopisy nabízet až do [objemu [●] / celkové jmenovité hodnoty Emise] [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním] [kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] / ●]
- 1.1 Primární veřejná nabídka: [[●] / nepoužije se]
- Podmínky primární veřejné nabídky: *[včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]*
- Minimální částka objednávky: [●]
 Maximální částka objednávky: [●]
 [Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]
- Umístění emise: [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●][, LEI: ●, (**Manažer**)].) a prostřednictvím [●], LEI: ●, (**Finanční zprostředkovatel**)]. /
 [Umístění Emise provede Emitent sám.]
 [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.] /
 Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], LEI: ●, (**Finanční zprostředkovatel**),
 [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], [LEI: ●, (**Manažer**)].]
- Nabídky investorů: [[Emitent / ●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi / ●] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi / ●] investorem.]
 [Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude

uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / ●] zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku.) / ●]

Lhůta veřejné nabídky: od [●] do [●]

Metody a lhůty pro splacení a doručení dluhopisů při primární veřejné nabídce: [[●]]
 [Vybrání investoři budou oslovení Emitentem / ●] (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [Emitentem / ●] (zejména podle smluv uzavřených s [Emitentem / ●])] a vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

Postup pro žádost: [●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.

Cena: [Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách [Emitenta [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●] / určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Finančního zprostředkovatele [●], v sekci [●]]

1.2 Sekundární veřejná nabídka: [● / nepoužije se]

Podmínky sekundární veřejné nabídky: [[včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]]

Minimální částka objednávky: [[●]]

Maximální částka objednávky: [[●]]

[Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou dosud neupsanou nebo [Emitentem /●] nabízenou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]

Umístění Emise: [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●] [, LEI: ●, (Manažer) a

prostřednictvím [●], LEI: ●, (**Finanční zprostředkovatel**)).] /

[Umístění Emise provede Emitent sám.] /

[Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.],

[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], LEI: ●, (**Finanční zprostředkovatel**)).] /

[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], [LEI: ●, (**Manažer**)].]

Nabídky investorů: [[Emitent / ●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent / ●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi]/[●] investorem.)
[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / ●] zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).] / ●]

Lhůta veřejné nabídky: [●] do [●]

Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při sekundární veřejné nabídce: [●]
[Vybraní investoři budou osloveni [Emitentem / ●] (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [Emitentem / ●] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [Emitentem / ●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

Postup pro žádost: [[●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.]

Cena: [Při sekundární veřejné nabídce činěné [Emitentem / ●] bude cena za nabízené Dluhopisy určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]/[a na internetových stránkách Finančního zprostředkovatele [●], v sekci [●]]

- 1.3 Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: [● / nepoužije se]
- 1.4 Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na internetové stránce Emitenta v sekci [●.] / ● / nepoužije se]
- 1.5 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: [● / nepoužije se]
- 1.6 Náklady účtované investorovi: [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy [●] bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●]/[●]
[Vlastníkovi podílu na sběrném dluhopisu bude [●] jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném Podílu na sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [●]/ nepoužije se]
- 1.7 Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [● / nepoužije se]
- 1.8 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) / Finančního zprostředkovatele na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: [● / nepoužije se]
- 1.9 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory [v sídle Emitenta / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]]. [Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat [●]. [Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je [●]] / [●.] [Investoři budou oslofováni [Emitentem / Manažerem / [●]], a to poštou nebo zejména za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Objednávka musí obsahovat alespoň identifikaci investora, konkrétní Emisi dluhopisů, počet objednaných Dluhopisů, výši investice, prohlášení o daňovém domicilu, datum a podpis investora.] / [●.] Vydání Dluhopisů zabezpečuje [[●] / Emitent sám]. Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet [Emitenta / [●]] a [předáním listinných Dluhopisů / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora / zápisem investora jako vlastníka

- Podílu na sběrném dluhopisu v samostatné evidenci Sběrného dluhopisu vedené [Administrátorem / [●]] / [●]].
- [Investoři mají povinnost zřídit si u [Administrátora / [●]] (pokud již tento zřízení nemají) [majetkový účet na kterém bude [Administrátor/ [●]] pro investora evidovat Dluhopisy a] bankovní účet pro účely vypořádání obchodu s Dluhopisy. Investoři jsou povinni vložit na bankovní účet vedený [Administrátorem / [●]] peněžní prostředky odpovídající emisnímu kurzu Dluhopisů, a to [nejméně [●] dní před Datem emise (pokud investor Dluhopisy upisuje před Datem emise) nebo ve lhůtě dohodnuté s každým investorem (pokud investor Dluhopisy upisuje po Datu emise) / ve lhůtě dohodnuté s každým investorem / [●]].] [Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] / Vlastnické právo investora k Podílu na sběrném dluhopisu bude zapsáno do samostatné evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu vedené [Administrátorem / [●]]] [k datu Emise / ve lhůtě [●] dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. [Dluhopisy budou investorům předány v [●] / Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů / Sběrný dluhopis bude vydán v okamžiku, kdy budou investory upsány všechny Dluhopisy, které byly v rámci Emise vydány, případně kdy budou vydány Dluhopisy v menším objemu (nižší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů), než byla předpokládaná hodnota Emise v souladu s čl. 2.1. Emisních podmínek a Sběrný dluhopis bude dán do úschovy u [Administrátora / [●]], tj. k [Datu emise / [●]]/[●]].
- [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.] [[●] působí též v pozici [Manažera] / [Administrátora] / [Agenta pro výpočty] / [Kotačního agenta Emise]. [[●] vede evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.]] / [●]
- Dluhopisy jsou nabízeny za účelem
- provozní potřeby Emitenta
 - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky Mateřské společnosti za účelem [●]]
 - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky
2. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce:
3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů:

společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat]

▪ [●]

Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●] Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč. [V případě navýšení objemu emise až do výše [●] Kč/EUR bude čistý výtěžek Emise Dluhopisů pro Emitenta cca [●] Kč/EUR] [V případě, kdy očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití bude cca [●] Kč/EUR financováno z [●].

4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:

[[Emitent/[●]/Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [tržích jiných třetích zemí] / [na trhu pro růst malých a středních podniků] / [v mnohostranném obchodním systému] [●].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [tržích jiných třetích zemí] / [na trhu pro růst malých a středních podniků] / [v mnohostranném obchodním systému] / [●].] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tržích jiných třetích zemí nebo na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.]
5. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:

[Dluhopisy stejné třídy vydané Emitentem na základě dluhopisového programu I byly přijaty k obchodování na BCPP/ Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
6. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):

[● / Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
7. Poradci

[[●] / nepoužije se]
8. Informace třetí stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací

Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomí 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. [doplnit zdroj informací/[[●]]

9. Informace uveřejňované Emitentem po Doby Emise: [[●] / nepoužije se]

VI. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost UNICAPITAL Invest VI a.s. Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, v Praze

UNICAPITAL Invest VI a.s.



Jméno: JUDr. Alena Sikorová
Funkce: předseda správní rady

2. Oprávnění auditorů

Emitent sestavil auditovanou účetní závěrku ke dni 31.12.2021 dle mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS). Tato účetní závěrka byla ověřena společností EDM Utilitas Audit, s.r.o., se sídlem Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 24260673, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 198405, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 533 Auditorem odpovědným za provedení auditu je Ing. Uljana Bazjuková č. oprávnění 2509.

Auditoři ověřili uvedenou účetní závěrku a vydali výrok "bez výhrad".

Emitent sestavil auditovanou účetní závěrku ke dni 31.12.2022 dle mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS). Tato účetní závěrka byla ověřena společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 40765521, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 021 Auditorem odpovědným za provedení auditu je Ing. Marek Richter č. oprávnění 1800.

Auditoři ověřili výše uvedenou účetní závěrku a vydali výrok "bez výhrad".

Emitent sestavil auditovanou mezitímní účetní závěrku ke dni 30.6.2023 dle mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS). Tato mezitímní účetní závěrka byla ověřena společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 40765521, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 021 Auditorem odpovědným za provedení auditu je Ing. Marek Richter č. oprávnění 1800.

Auditoři ověřili výše uvedenou mezitímní účetní závěrku a vydali výrok "bez výhrad".

3. Rizikové faktory

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – v části II. „Rizikové faktory“.

4. Údaje o emitentovi

4.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	UNICAPITAL Invest VI a.s.
Registrace:	Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26598.
IČO:	117 86 558
LEI:	3157000U0L8QVG05ZO94
Datum vzniku:	27. srpna 2021
Datum založení:	23. srpna 2021
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	800 919 293
E-mail:	info@creditasgroup.cz
Internetová webová adresa:	www.creditasgroup.cz ²⁰
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent a společnosti Skupiny řídí:	Jedná se zejména o následující: <ul style="list-style-type: none">▪ zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů;▪ zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;▪ zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;▪ zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;▪ zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;▪ zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;▪ nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 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;▪ nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004▪ zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ Informace na internetových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

- zákon č. 154/2000 Sb., o šlechtění, plemenitbě a evidenci hospodářských zvířat a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií Sb., ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška ERÚ 8/2016 Sb., o podrobnostech udělování licencí pro podnikání v energetických odvětvích
- Vyhláška ERÚ č. 408/2015 Sb., o Pravidlech trhu s elektřinou,
- Vyhláška č. 349/2015 Sb., o Pravidlech trhu s plynem
- Vyhláška ERÚ č. 16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 488/2021 Sb., o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MPO č. 193/2023 Sb., o stavu nouze v elektroenergetice a o obsahových náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MPO č. 344/2012 Sb., o stavu nouze v plynárenství a o způsobu zajištění bezpečnostního standardu dodávky plynu, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MPO č. 79/2010 Sb., o dispečerském řízení elektrizační soustavy a o předávání údajů pro dispečerské řízení, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MPO č. 345/2012 Sb., o dispečerském řízení plynárenské soustavy a o předávání údajů pro dispečerské řízení, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška ERÚ č. 401/2010 Sb., o obsahových náležitostech Pravidel provozování přenosové soustavy, Pravidel provozování distribuční soustavy, Řádu provozovatele přepravní soustavy, Řádu provozovatele distribuční soustavy, Řádu provozovatele podzemního zásobníku plynu a obchodních podmínek operátora trhu

- KODEX PŘENOSOVÉ SOUSTAVY ČEPS
- PRAVIDLA PROVOZOVÁNÍ
DISTRIBUČNÍCH SOUSTAV ELEKTRINY
(schvaluje Energetický regulační úřad)
- ŘÁDY PROVOZOVATELŮ DISTRIBUČNÍ
SOUSTAV PLYNU (schvaluje Energetický
regulační úřad)

4.2 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 23. srpna 2021 zakladatelskou listinou (NZ 562/2021) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou UNICAPITAL Invest VI a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spis. značkou B 26598 dne 27. srpna 2021. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 23. srpna 2021 a byla do obchodního rejstříku založena dne 27. srpna 2021.

Emitent, jako nedílná součást Skupiny, funguje jako emitent dluhopisů sloužících k financování projektů Skupiny, a to prostřednictvím Mateřské společnosti. Další údaje k činnosti Skupiny jsou popsány v části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 5.3 „*Popis činnosti Skupiny*“ tohoto Základního prospektu.

4.3 Základní kapitál emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je představován 1 kusem akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých).

4.4 Popis událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti

Emitent vydal v rámci Dluhopisového programu I (nabízený objem dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč) celkem dvě emise, které jsou pro další upisování uzavřeny. Celkový objem upsaných dluhopisů v rámci Dluhopisového programu I k datu 1.12.2023 činí částku 1.800.000.000 Kč. Podrobný přehled vydaných emisí a upsaných dluhopisů je uveden níže v části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 4.6 „*Investiční nástroje vydané Emitentem a poskytnuté úvěry*“ tohoto Základního prospektu.

Emitent nemá mimo závazků z dluhopisů žádné bankovní úvěry nebo úvěry či zápůjčky od společností v rámci Skupiny.

4.5 Investice

Emitent je společnost založená za účelem vydávání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost. Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

4.6 Investiční nástroje vydané Emitentem a poskytnuté úvěry

4.6.1 Závazky Emitenta z upsaných Dluhopisů

Přehled emisí Dluhopisového programu I, které Emitent vydal v roce 2022 a Dluhopisů vydaných v rámci těchto emisí, jež byly upsány k datu 30.6.2023:

Název emise/ISIN	Nominální hodnota/sazba	Celkový objem/prodáno	Datum emise	Datum splatnosti
------------------	-------------------------	-----------------------	-------------	------------------

UNICAP.INV. VAR/25 CZ0003538100	100 000 Kč PRIBOR 6M + 4 % p.a.	800.000.000/ 749.400.000	1.3.2022	1.3.2025
UNICAP.INV. VAR/25 CZ0003545527	100 000 Kč PRIBOR 6M + 4 % p.a.	1.000.000.000/ 280 000 000	18.11.2022	18.11.2025

K datu 30.6. 2023 činil objem závazků Emitenta z vydaných dluhopisů celkem 1.061.205.007 Kč. Tato částka zahrnuje nominální hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos vyčíslený k datu 30.6.2023.

Přehled emisí Dluhopisového programu I, které nejsou obsažené v mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 – 30.6.2023 z důvodů jejich upsání v období od 30.6.2023 do 1.12.2023:

Název emise/ISIN	Nominální hodnota/sazba	Celkový objem/prodáno	Datum emise	Datum splatnosti
UNICAP.INV. VAR/25 CZ0003538100	100 000 Kč PRIBOR 6M + 4 % p.a.	800 000 000/ 50 600 000	1.3.2022	1.3.2025
UNICAP.INV. VAR/25 CZ0003545527	100 000 Kč PRIBOR 6M + 4 % p.a.	1 000 000 000/ 720 000 000	18.11.2022	18.11.2025

K datu 1.12.2023 činil objem závazků Emitenta z vydaných dluhopisů celkem 1.826.661.444 Kč. Tato částka zahrnuje jmenovitou hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos vyčíslený k datu 1.12.2023.

4.6.2 Úvěry poskytnuté Emitentem Mateřské společnosti

Emitent prostředky z upsaných dluhopisů půjčuje prostřednictvím Mateřské společnosti dalším společnostem ve Skupině pro účely realizace jednotlivých projektů. Na základě Rámcové smlouvy o úvěru ze dne 11.02.2022 uzavřené mezi Emitentem a Mateřskou společností, poskytl Emitent Mateřské společnosti úvěrový rámec v aktuální výši 1.750.000.000 Kč, přičemž z tohoto rámce bylo k datu 1.12.2023 vyčerpáno 1.747.300.000 Kč. Datum splatnosti úvěru je 11.02.2025. Úroková sazba tohoto poskytnutého úvěrového rámce je 12,90 % p.a..

Mateřská společnost nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost. Na Mateřskou společnost tudíž budou působit stejná rizika jako na společnosti Skupiny, jimž finanční prostředky získané z prodeje Dluhopisů půjčí. Popis rizik je uveden v části II. „Rizikové faktory“ sekci A článek 2 „Rizika týkající se Skupiny a jejího podnikání“ tohoto Základního prospektu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje základní finanční údaje Mateřské společnosti zjištěné z nekonsolidované a auditované účetní závěrky sestavené k 31.12.2022 podle nizozemských účetních standardů (Dutch gaap) v rámci kterých se na ni vztahuje výjimka z konsolidace tzv. koncept investment entity (ekvivalent investment entity dle IFRS 10). Mateřská společnost nekonsoliduje majetkové účasti v ostatních společnostech, ale tyto vykazuje ve fair value a pravidelně je na fair value přeceňuje s dopadem do úplného výsledku hospodaření. Uvedené hodnoty kapitálu a aktiv tak obsahují aktuální fair value majetkových účastí, tj. hodnot očištěných o dluhy.

Celková aktiva (v mil. Kč)	Vlastní kapitál (v mil. Kč)	Celkový zisk (v mil. Kč)
12.689,3	4.245,5	3.264,6

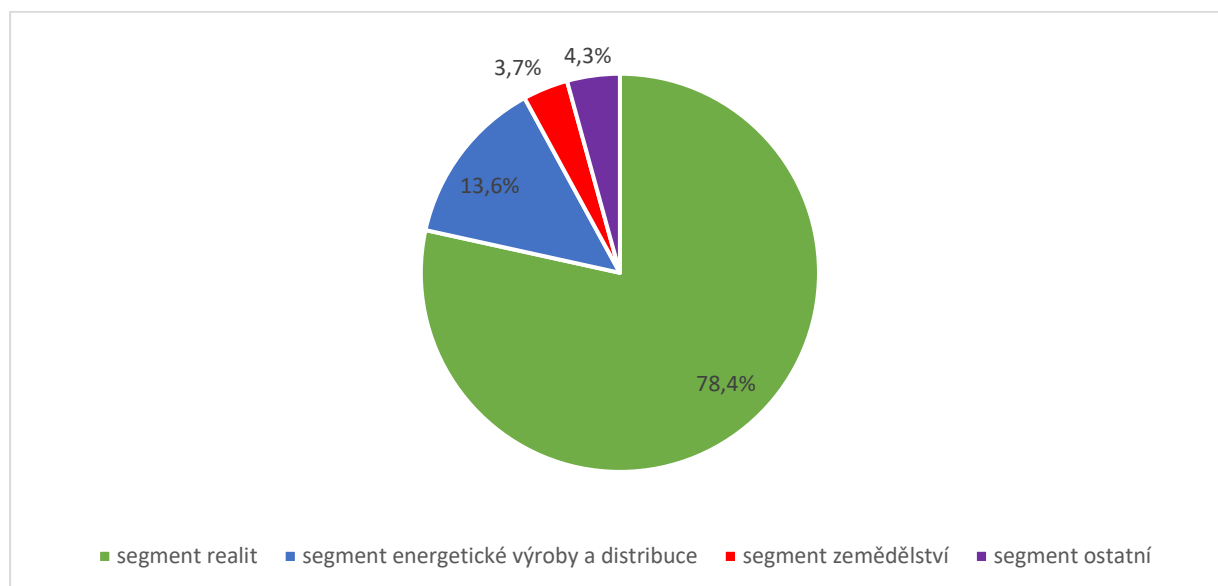
4.6.3 Závazky z upsaných Dluhopisů společností ve Skupině Emitenta

Skupina prostřednictvím svých dalších dceřiných společností pravidelně emituje dluhopisy. Z takto získaných finančních prostředků financuje podnikatelskou činnost společností ve Skupině. Celkové zadlužení Skupiny má tak vliv na úvěrové riziko Emitenta. Níže uvedená tabulka uvádí celkovou dluhopisovou expozici Skupiny. Vyjma emitenta UNICAPITAL Invest VIII a.s. a CREDITAS Invest I

a.s., jsou emise níže uvedených emitentů pro upisování uzavřeny. Tabulka vykazuje stav k 31.12.2022, k 30.6.2023 a k 1.12.2023.

Společnost ve Skupině Emitenta	Celková zadluženost z přijatých dluhopisů (v mil. Kč)		
	Stav k 31.12.2022	Stav k 30.6.2023	Stav k 1.12.2023
UNICAPITAL Invest I a.s.	425,3	418,5	430,6
UNICAPITAL Invest II a.s.	1.475,4	838,2	851,7
UNICAPITAL Invest III a.s.	1.712,5	967,5	966,0
UNICAPITAL Invest IV a.s.	1.270,9	702,4	467,0
UNICAPITAL Invest V a.s.	976,7	971,3	987,6
UNICAPITAL Invest VI a.s.	1.061,6	1.061,2	1.887,5
UNICAPITAL Invest VII a.s.	1.196,8	1.677,7	1.273,0
UNICAPITAL Invest VIII a.s.	0	491	1.798,6
CREDITAS Invest I a.s.	92,6	252,8	376,5
celkem	8.211,8	7.380,6	9.038,5

Prostředky získané z Dluhopisů investuje Mateřská společnost do společností ve Skupině podle jednotlivých segmentů následovně:



4.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá zaměstnance.

4.8 Struktura výpůjček a úvěrů

Emitent nemá kromě dluhopisů žádné další výpůjčky nebo úvěry. Předpokládá se, že v budoucnu bude Emitent i nadále vydávat a umisťovat na trhu další emise, jež budou sloužit k financování stávajících i nových projektů Skupiny, a to prostřednictvím Mateřské společnosti.

4.9 Hlavní trhy

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent bude působit téměř

výhradně v rámci Skupiny, a není tedy účastníkem vnějšího trhu. Pro Emitenta jsou relevantní trendy trhu ovlivňující Skupinu, které jsou popsány v části VI. „*Informace o Emitentovi*“ článku 7 „*Informace o trendech*“ tohoto Základního prospektu.

4.10 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

4.11 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

4.12 Popis financování činností Emitenta

Emitent je společností, která byla založena za účelem realizování dluhopisových programů a následného financování společností ve Skupině prostřednictvím Mateřské společnosti. Činnost Emitenta je financována z disponibilních likvidních zdrojů a též z kladné úrokové marže, tj. zisku z rozdílu nákladových úroků na dluhopisech a výnosových úroků na poskytnutých úvěrech a zápůjčkách.

5. Hlavní činnosti a přehled podnikání Emitenta

5.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem

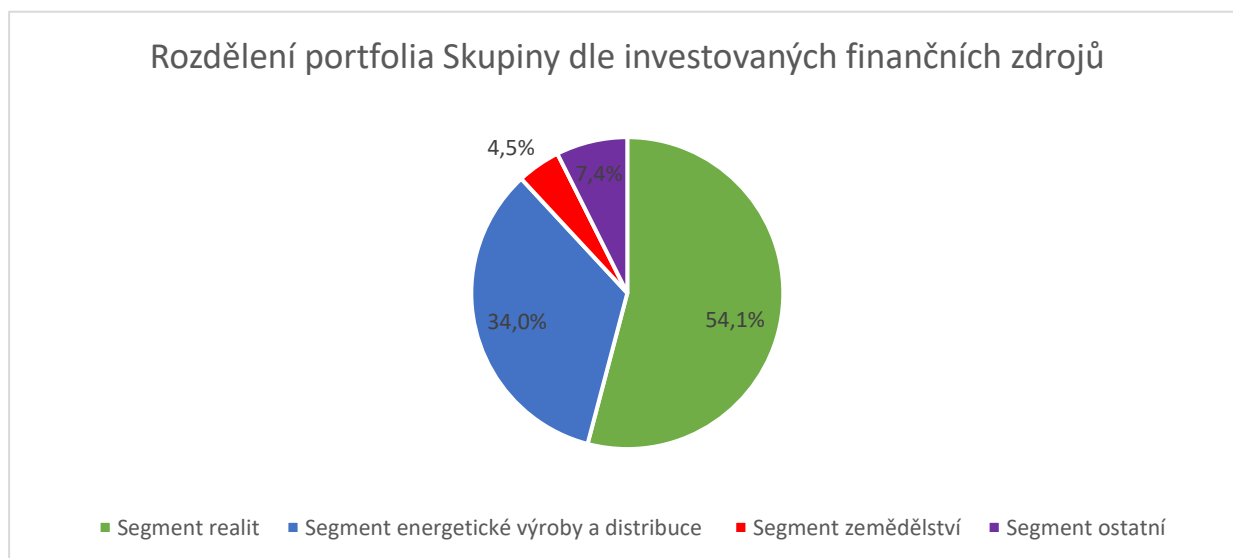
Emitentovou hlavní činností je realizace dluhopisových programů a následné financování společností Skupiny prostřednictvím Mateřské společnosti formou zápůjček a úvěrů, jak je popsáno v tomto Základním prospektu. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině neposkytuje Emitent žádné další služby.

5.2 Další činnosti prováděné emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v čl. 5.1 „*Hlavní činnosti prováděné Emitentem*“ žádné další činnosti nevykonává.

5.3 Popis činnosti Skupiny

Skupina působí především v oblasti energetiky, realitního trhu a zemědělství. Skupina v roce 2022 výrazně omezila svoje aktivity v segmentu zdravotnictví. Z pohledu investovaných finančních zdrojů do jednotlivých oblastí podnikání Skupiny lze portfolio rozdělit následovně:



(a) Segment energetické výroby a distribuce

V rámci tohoto segmentu se Skupina reprezentovaná skupinou UCED, která je energetickou divizí v rámci Skupiny (UCED), věnuje především tzv. Lokálním Distribučním Soustavám (LDS), a to především distribučním soustavám elektrické energie. Distribuční soustava elektrické energie je hierarchicky rozdělena na 3 hlavní úrovně. V rámci tzv. přenosové soustavy (přenos energie na nejvyšší napěťové hladině) dochází k přenosu elektrické energie z jednotlivých výrobních zdrojů (elektráren) a napojení samotné distribuční soustavy elektrické energie na sousední státy. Přenosová soustava tvoří de facto páteř distribuce elektrické energie v České republice. V územích ohraničených vedením přenosové soustavy vzniká poté tzv. regionální distribuční soustava v rámci které je přenášena elektrická energie na vysoké napěťové hladině. Na většině míst pak regionální distribuční soustava je napojena rovnou na samotná odběrná místa, tj. připojení elektrické energie v domech, komerčních objektech atp. LDS je poté menší vymezené území (obvykle desítky m² a jednotky ha) v rámci které se zavázal služby distribuce elektrické energie poskytovat tzv. lokální distributor. Tento lokální distributor je pak přímo napojen na nadřazeného regionálního distributora a v rámci vymezeného území poskytuje veškeré služby distributora.

Ekonomická činnost je představována službou distribuce elektrické energie, za kterou koncoví odběratelé energie platí (tj. je součástí standardní fakturace za elektrickou energii). Velkou výhodou ekonomického modelu je fakt, že distributor není závislý na ceně komodity (tj. elektrické energie), ale pouze na objemu energie přenesené v rámci jeho distribučního území. Zejména z tohoto důvodu vznikají LDS především v územích, kde je velká a stabilní spotřeba elektrické energie (např. logistická centra, průmyslové parky, komerční nemovitosti apod.).

Energetická výroba je reprezentována čtyřmi kogeneračními jednotkami. Vedle samotné energetické produkce poskytují kogenerační zdroje služby výkonové rovnováhy pro ČEPS, a.s. – provozovatele české elektrizační soustavy. V rámci růstu významu obnovitelných zdrojů v energetickém mixu roste poptávka po vyrovnávacích službách. Zároveň s plánovaným postupným odstavením uhelných zdrojů, které tyto služby poskytovaly, roste význam decentralizovaných zdrojů, které UCED zapojuje do virtuálních agregovaných bloků, do své virtuální elektrárny.

UCED Elektrárna Prostějov tvoří významnou část portfolia energetických zdrojů UCED. Jedná se o elektrárnu s instalovaným výkonem 58 MW spalující zemní plyn. Jedná se o unikátní zařízení, které je schopné zahájit dodávku 100 % výkonu do 12 minut od startu. Díky tomu je schopná poskytovat služby výkonové rovnováhy společnosti ČEPS a.s. a pomáhá k udržení stability provozu elektrizační soustavy ČR. UCED získal stavební povolení pro rozšíření elektrárny v Prostějově. V UCED Elektrárně Prostějov je nyní v provozu jedna turbína o nominálním výkonu 58 MW. Špičkový zdroj č. 2 - spalovací turbína s generátorem výkon takřka zdvojnásobí na 108 MW. UCED už podepsal smlouvu s americkou General Electric, která do UCED Elektrárny Prostějov dodá novou plynovou turbínu s rychlým startem, a to na začátku roku 2024. Do ostrého provozu má být zapojena příští rok v létě.

UCED Elektrárna Prostějov



Servis společností tohoto segmentu zajišťují společnosti UCED s.r.o. a UCED Servis s.r.o. Společnost UCED s.r.o. je společnost, která činnosti ve skupině UCED řídí z manažerského hlediska a společnost UCED Servis s.r.o. zajišťuje servis energetického zařízení a dispečink.

Následující tabulka obsahuje přehled základních auditovaných finančních ukazatelů společnosti UCED s.r.o.:

(tis. Kč)

	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	91.057	158.605
Vlastní kapitál celkem	11.346	12.741
Nerozdělený výsledek hospodaření	9.949	7.420
Cizí zdroje	79.548	145.814

(tis. Kč)

	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2022 – 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	133.110	148.862
Výsledek hospodaření po zdanění	-2.528	1.396

Ztráta v roce 2021 byla vygenerována z důvodu tvorby rezerv v objemu 18,8 mil. Kč.

Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti UCED Servis s.r.o.:

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	18.550	64.105
Vlastní kapitál celkem	4.383	11.962
Nerozdělený výsledek hospodaření	3.556	4.282
Cizí zdroje	14.153	52.143

(tis. Kč)	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2022 – 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	64.757	117.836
Výsledek hospodaření po zdanění	727	7.579

(b) Segment reality

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje dvěma hlavními činnostem:

pronájem vlastních nemovitostí

Skupina vlastní a spravuje několik administrativních budov ve významných městech České republiky. Dále skupina vlastní nemovitosti typu sociálně zdravotnické zařízení, ve kterých jsou poskytovány služby zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu třetím stranám, ale i společnostem ze Skupiny Emitenta na základě dlouhodobých smluv. Skupina drží nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí. Nejvýznamnější aktiva drží společnosti Pereta Estates s.r.o. BONUM reality, s.r.o., AC IMMO s.r.o., Stodůlky Property Park s.r.o. a LEMANT Finance s.r.o.

Níže uvedená tabulka uvádí obsazenost pronajímaných prostor k datu 1. 12.2023

Společnost	Aktivum	Obsazenost
Pereta Estates s.r.o.	Administrativní budova S9 Florenc Praha	100 %
BONUM reality, s.r.o.	Administrativní budova Olomouc	100 %
AC IMMO s.r.o.	Budovy, ve kterých jsou provozovány sociálně-zdravotnická zařízení pro osoby s degenerativními chorobami	100 %
Stodůlky Property Park s.r.o.	polyfunkční areál v Praze	98 %
LEMANT Finance s.r.o.	areál se sklady a kanceláři v Praze	99,5 %

Společnost Pereta Estates s.r.o. vlastní sedmipatrovou administrativní budovu S9 Florenc s flexibilní kancelářskou plochou přes 3 000 m², která se nachází na začátku Sokolovské ulice na Florenci v Praze v blízkosti stanice metra s možností parkování v podzemních garážích. Všechny kancelářské prostory jsou předmětem dlouhodobého pronájmu třetím stranám, ale i společnostem ve Skupině.

Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti Pereta Estates s.r.o.

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	317.864	313.907
Vlastní kapitál celkem	28.107	26.255
Nerozdělený výsledek hospodaření	-47.956	-47.892
Cizí zdroje	289.757	287.650

(tis. Kč)	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2022 - 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	26.958	28.146
Výsledek hospodaření po zdanění	64	-1.852

Budova S9 Praha Florenc



Skupina vlastní kancelářskou budovu i mimo lokalitu hlavního města Prahy. Společnost BONUM reality, s.r.o. vlastní budovu nacházející se na tř. Svobody v centru Olomouce. Jedná se o moderní sedmipodlažní budovu, která nabízí nadstandardní kancelářské prostory o ploše 3 385 m². V současné době je budova plně obsazena, prostory jsou předmětem dlouhodobého pronájmu společnostmi ze Skupiny Emitenta.

Administrativní budova v Olomouci



Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti BONUM reality, s.r.o.:

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	167.571	162.882
Vlastní kapitál celkem	29.100	32.284
Nerozdělený výsledek hospodaření	24.684	28.900
Cizí zdroje	138.471	130.598

(tis. Kč)	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2022 - 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	20.520	20.672
Výsledek hospodaření po zdanění	4.216	3.184

Společnost AC IMMO s.r.o. prošla v roce 2022 přeměnou, kdy jako nástupnická společnost získala fúzí sloučením se zanikajícími společnostmi AC Estate Písek, s.r.o., AC Estate Vodňany, s.r.o., AC Estate Ostrava, s.r.o., AC Estate Pardubice s.r.o., Alzheimercentrum Zlosyň s.r.o., Zámecký Hotel Filipov s.r.o. a Centrum bydlení pro seniory Pardubice s.r.o. do vlastnictví nemovitosti v různých městech České republiky, které slouží jako sociálně zdravotnické zařízení pro seniory a osoby postižené degenerativními chorobami, zejména Alzheimerovou chorobou. Tyto nemovitosti jsou všechny předmětem dlouhodobého pronájmu třetí straně mimo Skupinu Emitenta, která v roce 2022 převzala od Skupiny provozní část těchto sociálně zdravotnických zařízení za účelem jejich dalšího provozování v pronajatých prostorách.

Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti AC IMMO s.r.o.:

(tis. Kč)	31.12.2022
Aktiva celkem	690.109
Vlastní kapitál celkem	246.313
Nerozdělený výsledek hospodaření	93.532
Cizí zdroje	435.014

(tis. Kč)	1.1.2022 - 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	53.845

Budova sociálně zdravotnického zařízení ve vlastnictví AC IMMO s.r.o. v Ostravě



Budova sociálně zdravotnického zařízení ve vlastnictví AC IMMO s.r.o. v Černošicích



Součástí Skupiny je také společnost LEMANT Finance s.r.o., která vlastní areál o rozloze 10 hektarů v Letňanech. Momentálně se v něm nachází sklady a kanceláře a vznikl zde také jeden z největších filmových ateliérů, kde americká produkce natáčí fantasy seriál. Historicky zde

společnost Avia vyráběla stejnojmenné nákladní vozy. V současné době je areál předmětem pronájmu, v budoucnu má potenciál pro realizaci rezidenčních projektů.

Areál Praha Letňany ve vlastnictví společnosti LEMANT Finance s.r.o.



Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti LEMANT Finance s.r.o.

(tis. Kč)

	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	390.859	433.500
Vlastní kapitál celkem	-63.262	-45.357
Nerozdělený výsledek hospodaření	-71.784	-63.274
Cizí zdroje	450.658	477.604

(tis. Kč)

	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2022 - 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	52.480	71.067
Výsledek hospodaření po zdanění	8.510	17.905

Součástí Skupiny je od roku 2023 mimo jiné i společnost Stodůlky Property Park s.r.o., která vlastní polyfunkční areál Stodůlky Property Park s rozlohou téměř 130 tis. m² a představuje zajímavý mix komerčních nemovitostí s využitím pro kancelářské, skladové a prodejní účely. V areálu je přes 40 stabilních nájemců např. Sconto nábytek, LKQ CZ (automotive), Koberce Breno, COBRA (dveřní kování a zárubně), Ista Česká republika (měřicí technika), Supraphon (hudební vydavatelství), Chára Sport (automotive), AVE CZ (odpadové hospodářství) nebo Wolfkrann Lokus (stavební jeřáby).

Areál Stodůlky Property Park v Praze



Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti Stodůlky Property Park s.r.o.

(tis. Kč)

	31.12.2022
Aktiva celkem	560.862
Vlastní kapitál celkem	151.183
Nerozdělený výsledek hospodaření	60.775
Cizí zdroje	408.854

(tis. Kč)

1.1.2022 – 31.12.2022

Tržby z prodeje výrobků a služeb	74.874
Výsledek hospodaření po zdanění	9.923

Součástí skupiny je také jeden z nejstarších a nejslavnějších evropských hotelů. Karlovarský Grandhotel Pupp je již déle než tři století místem setkávání a zábavy i synonymem pro prvotřídní gastronomii a služby. Hosté zde najdou vše, co k pobytu a relaxaci potřebují. Věhlas získal Grandhotel Pupp také díky Mezinárodnímu filmovému festivalu, v jeho pokojích totiž každoročně bydlí slavné české i světové celebrity.

rezidenční development

Rezidenční development je zastoupen společností CREDITAS Real Estate a.s., která se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje celé škále developerских činností od

akvizic developerských pozemků, přes engineering (tj. činnost zahrnující vytvoření projektu v souladu se zákonnými požadavky, včetně zajištění náležitých technických a veřejnoprávních procesů, a vyřízení povolení řízení) po výstavbu a prodej bytových jednotek. CREDITAS Real Estate a.s. se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy. Má také rezidenční projekty v Plzni a v Kladně. Na základě aktuálních tržních podmínek v období blízkému dokončení stavby je pak rozhodováno, zda budou byty určeny k prodeji či k pronájmu.

Mezi aktuální projekty patří např. projekty:

Jinonický dvůr dceřiné společnosti DIFESA a.s. v lokalitě Praha 5 – Jinonice, který je charakteristický spojením staleté historie s moderním bydlením 21. století. V rámci první etapy vzniklo v těsném sousedství Jinonického záměčku celkem 20 moderních bytů, přičemž všechny byty byly prodány. V samotném Jinonickém záměčku vzniklo v rámci 2. fáze 51 atypických bytů, ateliérů a 6 komerčních prostorů v rámci 3. fáze vzniklo v Jinonicích celkem pět luxusních vil. V rámci třetí fáze bylo prodáno 100 % jednotek. V současné době jsou volné jednotky dostupné pouze v 2. etapě v Jinonickém záměčku a nabízeny klientům ke koupi. Z celkového počtu 57 jednotek, je prodáno 30 jednotek, přičemž ke kolaudaci došlo v létě v roce 2023. Připravuje se realizace 4. etapy výstavby, a to výstavba bytového domu se 143 převážně bytovými jednotkami a třemi retailovými prostory. Po uzavření smlouvy na výstavbu a zahájení realizace čtvrté etapy, která se plánuje na jaro 2024 bude zahájena nabídka jednotek k prodeji.

Projekt Jinonický dvůr v Praze



Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti DIFESA a.s.:

(tis. Kč)

	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	396.940	661.569
Vlastní kapitál celkem	-14.624	15.487

Nerozdělený výsledek hospodaření	-48.922	-16.624
Cizí zdroje	403.854	646.079
(tis. Kč)	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2022 - 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	140.278	104.060
Úplný výsledek hospodaření po zdanění	32.298	30.111

Dalším projektem, který je v realizaci, je např. Nová Valcha dceřiné společnosti Valcha Property Development a.s. v jihozápadní části Plzně, který představuje ojedinělý komplex různých typů rodinných domů a bytů – od jedno i dvoupodlažních soliterních domků, řadových domů, dvojdomů a trojdomů až po byty. Výstavba probíhá v jedenácti etapách. Celkový počet je 1100 jednotek. Šestá etapa výstavby byla zkolaudována a jednotky byly téměř ze 100 % prodány a předány klientům (prodáno je 12 ze 13 jednotek). Ve fázi projektové přípravy a povolovacím procesu jsou etapy sedmá až jedenáctá. U sedmé až desáté etapy probíhá stavební řízení na výstavbu 64 rodinných domů a cca 350 bytových jednotek. U jedenácté etapy probíhá územní řízení.

Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti Valcha Property Development a.s.:

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	604.310	395.844
Vlastní kapitál celkem	-27.626	45.772
Nerozdělený výsledek hospodaření	-124.895	-132.813
Cizí zdroje	589.383	292.520

(tis. Kč)	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	610	284.782
Úplný výsledek hospodaření po zdanění	-7.918	52.042

Projekt Nová Valcha v Plzni



Projekt v Kladně – Rezidence Nové Boroviny, který je nyní v realizaci před dokončením zastupuje představu o novém moderním bydlení v perfektní lokalitě, odkud je vše doslova na dosah ruky, a přesto se jedná o bydlení v klidném prostředí obklopeném zelení. Okolí disponuje kompletní infrastrukturou, najdeme v něm školy, školky, dětská a sportovní hřiště a cyklostezky vedoucí lesem. Nespornou výhodou je podzemní garážové parkování pro každou bytovou jednotku i rychlý přístup k městské hromadné dopravě. Projekt má být dokončen v lednu roku 2024. V rámci první etapy se vystaví vnitroblok se 158 bytovými jednotkami a 3 ubytovacími jednotkami v rozmezí 1kk až 4kk. Z celkového počtu 161 jednotek je prodáno 46 jednotek. Předpokládaný termín dokončení stavby je leden 2024. V rámci druhé etapy výstavby dojde k výstavbě dvou nadzemních částí objektu o pěti podlažích navazujících na I. etapu projektu na vedlejším pozemku, které tak budou doplňovat blok bytových domů. Návrh čítá 79 bytových jednotek v rozmezí 1kk až 4kk.

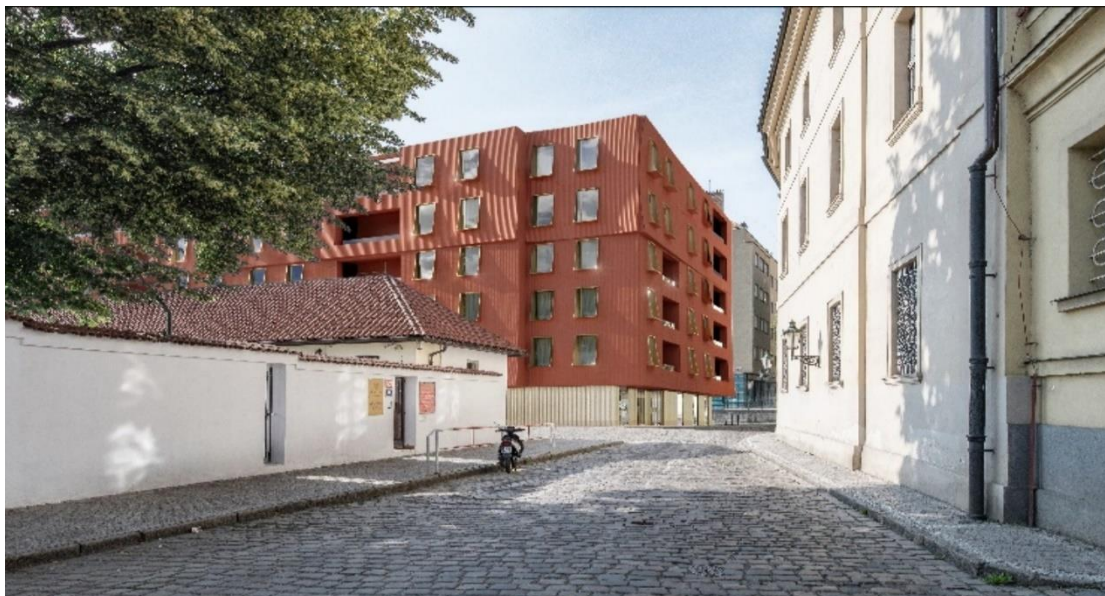
Projekt Rezidence Nové Boroviny v Kladně



V rámci rezidenčního developementu jsou v přípravě další developerské projekty, z nichž lze uvést:

Projekt U Milosrdných na Praze 1, který je nyní v přípravě, představuje unikátní projekt v jedné z nejstarších částí Prahy s příslibem výjimečného bydlení v těsné blízkosti historických památek. Aktuálně probíhají práce na dokončení fasád a uvnitř dispozic bytových jednotek. Rezidence nabídne 27 bytových jednotek o dispozicích 2+kk až 4+kk a 2 komerční jednotky. Projekt je určen na dlouhodobý pronájem, komerční jednotky budou nabídnuty k pronájmu koncem roku 2023, bytové jednotky v druhém čtvrtletí roku 2024. Kolaudace bude na podzim roku 2024.

Projekt U Milosrdných



Projekt K ZÁVĚRCE je projektem bydlení vysokého standardu na jižním svahu ve vilové lokalitě na Praze 5 poskytující nádherné výhledy a dostatek soukromí všem obyvatelům. Aktuálně probíhá tendr na dodavatele stavby, stavební povolení jsou získána. Projekt obsahuje výstavbu 7 bytových jednotek velikosti od 150 m² po 305 m². Aktuálně je projekt ve fázi před realizací, probíhá tendr na dodavatele stavby. Prodej jednotek prozatím nebyl zahájen.

Vizualizace Projektu K ZÁVĚRCE:



Projekt Bytový dům Grébovka je projektem bytového domu v těsné blízkosti parku Grébovka. Bytový dům bude obsahovat dohromady 76 bytových jednotek a ateliérů a tři komerční jednotky. Jednotky jsou plánovány v kategorii 1kk až 4kk a do maximální výměry 120 m². Aktuálně probíhá úprava projektu pro řízení na vydání společného povolení.

Vizualizace projektu Grébovka



Projekt Kačerov I. a II. etapa

V rámci I. etapy výstavby bytového domu v bezprostřední blízkosti stanice metra Kačerov vznikne 45 bytových jednotek, 4 ubytovací jednotky a 2 komerční jednotky. Bytové a ubytovací jednotky jsou v kategorii 1+kk až 3+kk o velikosti 28 m² až 78 m². V současné době nebyl projekt zahájen. Je podána žádost o vydání společného povolení projektu.

V rámci II. etapy vznikne nadstandardní bytový dům koncepčně řešený jako ucelený soubor jednotek, 6 velkoplošných bytových jednotek řešených jako vila, a dále dvojdům a trojdům. Bytové jednotky jsou navrženy v kategorii 5+kk až 6+kk o velikosti 219 m² až 364 m². V současné době se dokončuje dokumentace pro vydání společného povolení projektu, žádosti pro vydání stanovisek dotčených orgánů státní správy k řízení o vydání společného povolení byly podány.

Soubor staveb ZÁPADNÍ BRÁNA BRNO

Zájmovým územím pro výstavbu souboru tvořeném 5 samostatnými domy s příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou je Brno, katastrální území Starý Lískovec. Je uvažováno s realizací 121 bytů a 22 atelierů, 142 garážových PS v budově A, 218 bytů, 42 atelierů a 2 komerční jednotky, 288 garážových PS v budově B, 115 bytů, 61 ubytovacích jednotek, 25 atelierů a 4 komerční jednotky, 188 garážových PS v budově C, 116 bytů, 21 atelierů a 3 komerční jednotky, 120 garážových PS v budově D a v budově E je v plánu vybudovat 163 ubytovacích jednotek, 1 komerční prostor a 160 garážových PS. Navržené parkování povrchové je v počtu 36. Projekt bude realizován postupně v několika etapách s předpokladem zahájení I. etapy v květnu 2025.

V segmentu realit je pocíťován největší konkurenční tlak, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu.

(c) Segment zemědělství

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní společnost MORAVAN Mléčná farma a.s. - zemědělskou farmu, jejíž činnost je zaměřena na rostlinnou i živočišnou výrobu. V rostlinné výrobě převažuje pěstování

krmivové základny pro dojný skot, a to především kukuřice na siláž a jetelotrávy na senáž a také pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov mléčného skotu holštýnského plemene za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity a také na chov telat do půl roku věku. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje a hospodaří na cca 3 400 hektarech půdy. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, případně chovaných zvířat a prodejem mléka, jehož roční produkce činí okolo 10 miliónů litrů mléka za rok.

Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s.:

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva celkem	460.636	460.451
Vlastní kapitál celkem	62.532	85.726
Nerozdělený výsledek hospodaření	-44.337	-38.027
Cizí zdroje	396.232	372.742

(tis. Kč)	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2022 - 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	146.314	209.725
Výsledek hospodaření po zdanění	6.310	23.220

Ztráty minulého období byly způsobeny chovem prasat a masnou výrobou, kterou provozovala dceřiná společnost společnosti MORAVAN. Provoz masné výroby byl uzavřen, chov prasat zrušen a dceřiná společnost byla zlikvidována. Společnost MORAVAN v důsledku nové strategie rozvoje a řízení postupně dosáhla kladného výsledku hospodaření.

Společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. se zabývá nákupem zemědělské půdy v zájmové oblasti Skupiny, tj. v rámci Moravskoslezského kraje. Tyto nakoupené pozemky dále pronajímá společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. a třetím stranám. Pozemky mohou být též předmětem dalšího prodeje do Skupiny případně třetím stranám. Pozemky UNICAPITAL s.r.o. vlastní v současné době cca 549 ha zemědělské půdy. Níže uvedená tabulka uvádí výměru vlastněné půdy společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o. a její pronájem společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. a třetím stranám.

Pozemky ve vlastnictví Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	
celkem	549 ha
z toho pacht MORAVAN Mléčná farma a.s.	295 ha
z toho pacht třetím stranám	184 ha

(d) Ostatní aktivity Skupiny

V omezené míře se Skupina věnuje též investicím do start-upů. V tuto chvíli jsou to především start-upy vytvářející digitální vzdělávací materiály včetně materiálů ve virtuální a rozšířené realitě. Vzhledem k tomu, že start-upy většinou negenerují stabilní příjem je ekonomická činnost představována téměř výhradně spekulací na budoucí růst tržní hodnoty start-upu. Start-upy jsou zastoupeny společností LIFELIQE CZECH s.r.o.

Společnost LIFELIQE CZECH s.r.o. vytváří s použitím nejmodernějších technologií virtuální simulace a zaměřuje se na pracovní trh a rekvalifikace dospělých. Pomocí interaktivního obsahu ve 3D, virtuální a rozšířené realitě mění podobu rekvalifikací. Díky nejmodernějším technologiím

se dospěli připravují na ta nejžádanější povolání v oblastech jako jsou věda, technologie, zdravotnictví nebo strojírenství. Mateřská společnost LIFELIQE CZECH s.r.o sídlí v San Francisku, svoji vývojovou část má v České republice. Společnost LIFELIQE CZECH s.r.o. fúzovala se společností Corinth s.r.o., která svými inovacemi měnila dosavadní způsob výuky ve školách, a to s pomocí virtuální reality. Společnost LIFELIQE CZECH s.r.o. tak získala aplikaci, která používá nejmodernější technologie jako interaktivní 3D nebo augmentovanou (rozšířenou) realitu pro vizualizaci často obtížně pochopitelných konceptů ze světa přírodních věd, čímž významně přispívá k hlubšímu a rychlejšímu pochopení učiva. 3D knihovna obsahuje více než 1500 interaktivních 3D modelů, simulací, mikroskopických snímků, virtuálních zážitků nebo videí a je možné jej využít i ve virtuální realitě (VR). Modely aplikace mohou učitelé použít k názorné ilustraci svého výkladu i zatraktivnění výukových materiálů.

Skupina v roce 2022 opustila segment zdravotnictví a v současné době již jen zbytkově provozuje dvě sociálně zdravotnická centra, v nichž poskytuje sociální a zdravotní péči seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

6. Organizační struktura

6.1 Akcionáři Emitenta

Emitent má jediného akcionáře, a to společnost UNICAPITAL N.V., založenou podle nizozemského práva, se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsanou do obchodního rejstříku vedeném Obchodní komorou Nizozemského království pod registračním číslem 66551625 (tj. Mateřská společnost), která vlastní 1 kus akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 2.000.000 Kč, která představuje 100 % základního kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

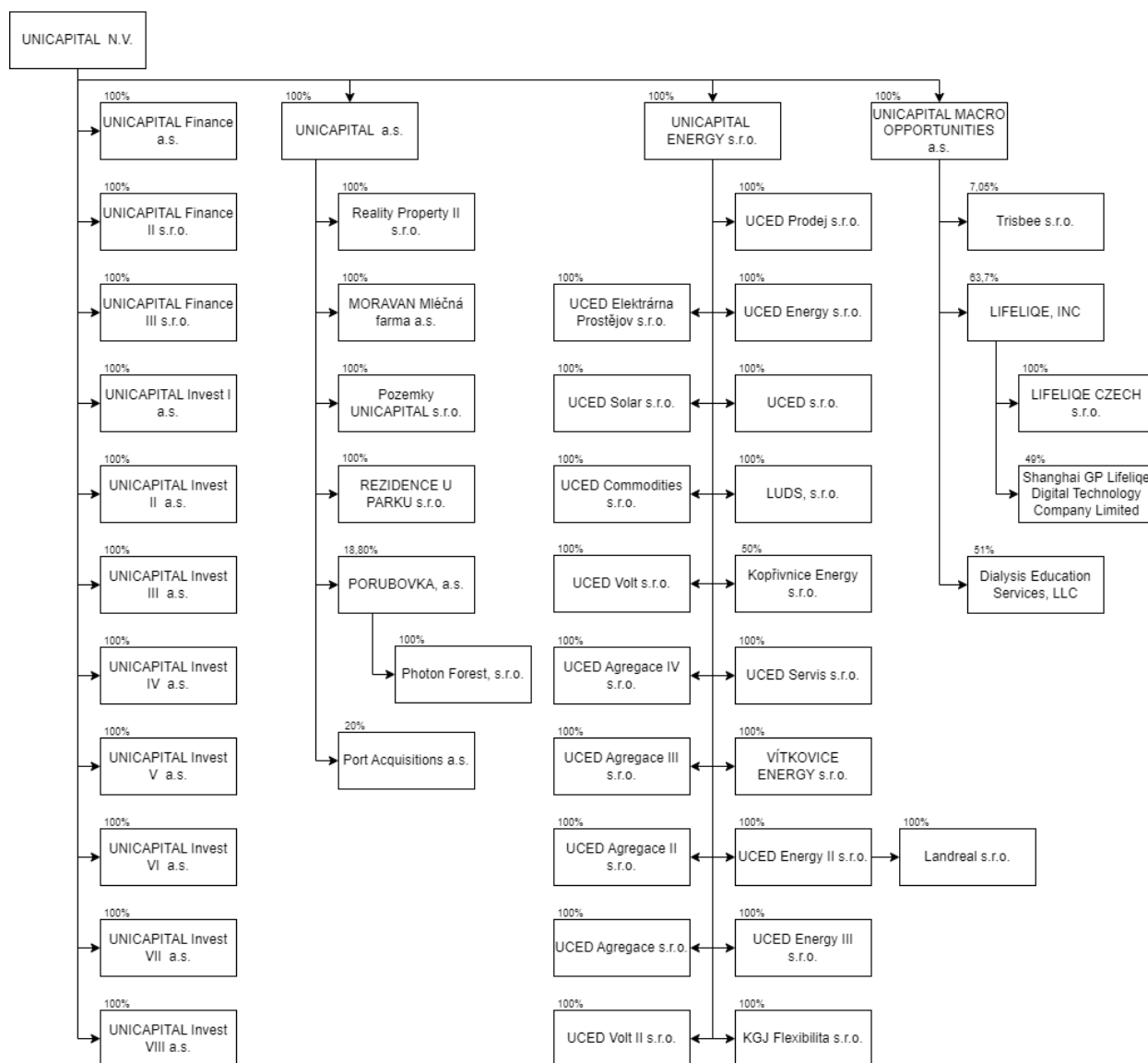
Společnost UNICAPITAL N.V. má rovněž jediného akcionáře, kterým je společnost CREDITAS B.V., založená podle nizozemského práva, se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná do obchodního rejstříku vedeném Obchodní komorou Nizozemského království pod registračním číslem 76639371, která vlastní 100 % akcií emitovaných Mateřskou společností.

Konečným nepřímým vlastníkem Mateřské společnosti je pan Pavel Hubáček, který je tak i nepřímým konečným vlastníkem Emitenta.

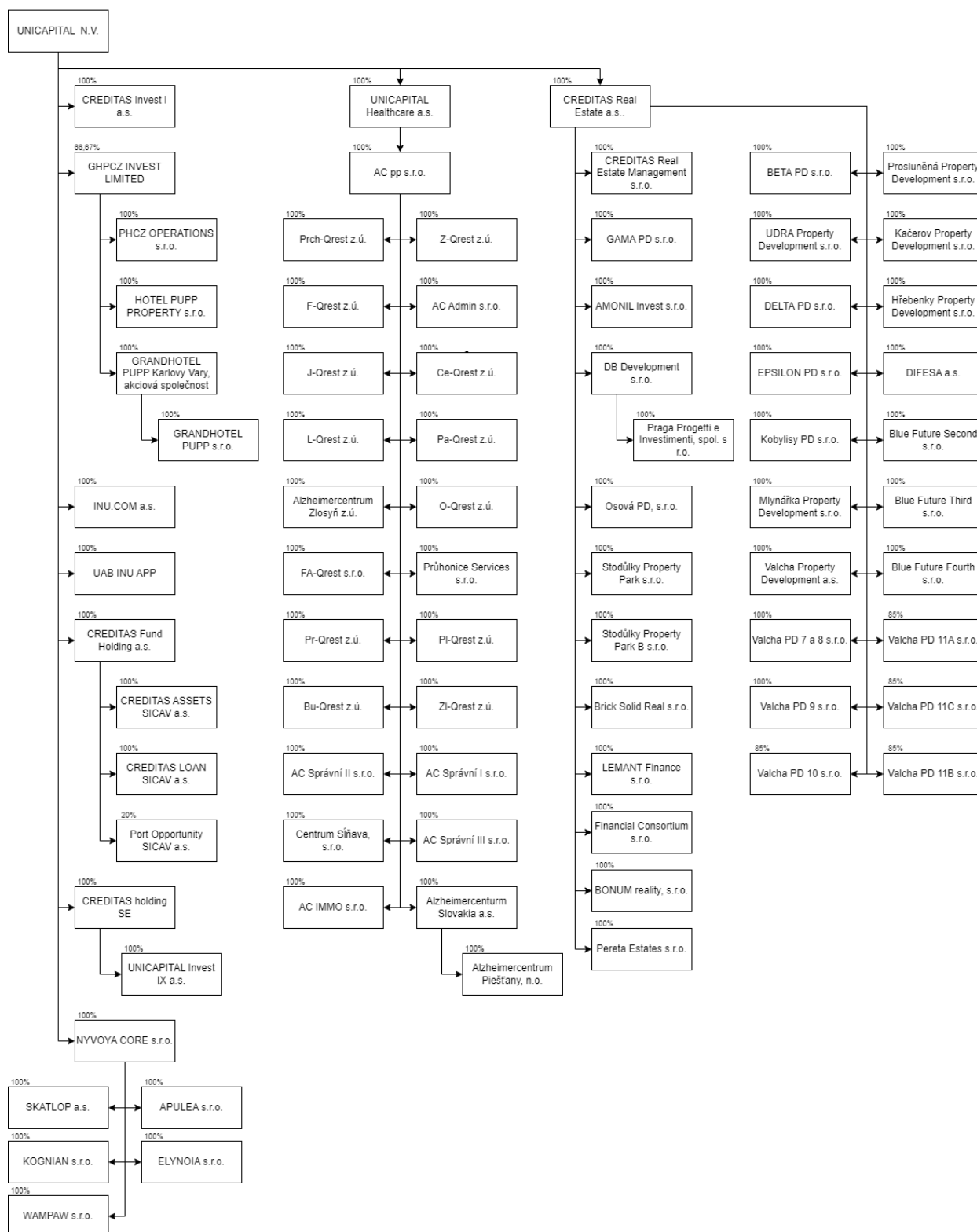
Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání v důsledku kterých by došlo ke změně kontroly nad Emitentem.

Ovládací vztah je založen na nepřímém vlastnictví podílu na Mateřské společnosti, jež drží 100 % počtu akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent je součástí skupiny, která je představována Mateřskou společností a všemi společnostmi, ve kterých má Mateřská společnost přímý či nepřímý majetkový podíl (tj. Skupina). Struktura Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je uvedena na diagramu níže. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, tj. poskytování úvěrů a zápůjček, kterou vykonává výhradně vůči Skupině.



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně.



6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností daného člena Skupiny dostát svým dluhům/dosáhnout návratnosti investice vůči Mateřské společnosti Emitenta potažmo Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

7. Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že za období od data jeho mezitímní účetní závěrky (mezitímní účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 30.6. 2023) a od data účetních závěrek Mateřské společnosti a společností Skupiny (řádné účetní závěrky sestavené k 31.12.2022), do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, nedošlo na úrovni Emitenta, Mateřské společnosti a společností Skupiny:

- k žádné podstatné negativní změně vyhlídek
- k žádné významné změně finanční výkonnosti

a dále prohlašuje, že mu nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta, Mateřské společnosti a společností Skupiny na běžný finanční rok.

Emitent je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností je emise dluhopisů v rámci dluhopisových programů a následně poskytování těchto dluhopisových zdrojů ve formě úvěrů a zápůjček společně s Skupinou prostřednictvím Mateřské společnosti. Na Emitenta tudíž budou působit stejné trendy jako na společnost, jímž finanční prostředky získané z prodeje dluhopisů prostřednictvím Mateřské společnosti půjčí. Následuje souhrn trendů specifických pro Segment energetické výroby a distribuce a Segment realit. Vzhledem k tomu, že Segment zemědělství a Segment Ostatní jsou v porovnání s jinými segmenty podnikání Skupiny objemově nevýznamné, nejsou trendy v tomto Základním prospektu prezentovány.

7.1. Společnosti Segmentu energetické výroby a distribuce

Společnosti Segmentu Energetické Distribuce se zaměřují převážně na distribuci elektrické energie pomocí vlastních lokálních distribučních soustav (LDS) a dále pak výrobu elektrické energie v rámci tzv. špičkové (vyrovnávací) elektrárny. Společnosti také zajišťují veškeré služby spojené s dodávkami elektrické energie, a to zejména pro velké odběratele. Typickými lokalitami jsou průmyslové zóny, obchodní centra, bytové komplexy a soubory rodinných domů. Tyto aktivity jsou provozovány na území České republiky.

Obecně k trendům v energetice a výhledu do budoucna

Energetika v posledních dvou desetiletích stále více využívá pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů. Do této oblasti směřuje velký objem veřejné podpory formou dotací. Primárně se jedná o výrobu elektřiny v solárních a větrných elektrárnách. Jejich hlavní výhodou jsou minimální variabilní náklady a díky nim postupně vytlačují fosilní zdroj energie, kterými jsou zejména uhelné elektrárny. Současně s výhodami obnovitelných zdrojů je ale nutné vidět i jejich nevýhody. Je to přímá závislost výroby elektřiny na okamžitých klimatických podmínkách. Spotřebitelé elektřiny ale potřebují nadále záruku stabilních a bezpečných dodávek energií. Budoucí energetický mix tedy nebude a ani nemůže být tvořen pouze obnovitelnými zdroji. Významnou roli budou hrát jaderné elektrárny, které budou zajišťovat základní zatížení. Na nevyhnutelné okamžité změny ve výrobě elektřiny v obnovitelných zdrojích musí být připraveny alternativní výrobní, které jsou a budou schopny zahájit výrobu elektřiny v době poklesu výroby elektřiny ze slunce a větru. Může se jednat o potřebu dodávat elektřinou několik minut, ale i několik dní bez přerušování. Tuto dodávku zajišťovaly uhelné elektrárny. Tyto elektrárny budou nahrazeny elektrárnami spalujícími plyná paliva. Ještě několik let bude tímto palivem zemní plyn po roce 2035 může být i vodík. Nedílnou součástí energetiky budou systémy akumulace elektřiny. Bude se jednat o elektrolyzéry vyrábějící vodík a baterie. Nebude se jednat pouze o aktuálně využívané Li-On baterie, ale i o baterie průtočné nebo sodíkové. Všechny typy akumulace umožní ukládat elektřinu v době, kdy velký objem výroby elektřiny v solárních a větrných elektrárnách nebudou zákazníci spotřebovávat a uložit ji na dobu, kdy spotřeba zákazníků převyšuje možnosti výroby z obnovitelných zdrojů. Budou využívány i další technologie jako například akumulace tepla do vysokokapacitních zařízení, využívání tepelných čerpadel pro výrobu tepla nebo zvyšování a snižování spotřeby elektřiny zákazníky. Optimálním řešením budoucí energetiky je široké portfolio technologií výroby elektřiny využívající obnovitelné i fosilní zdroje energie a akumulaci elektřiny, které umožní a zajistí bezpečné a stabilní dodávky elektřiny tak, jak jsme na to dosud zvyklí.

Statistické ukazatele a trendy v energetice²¹

Celková výroba elektřiny brutto v roce 2022 dosáhla hodnoty 84,5 TWh, což představuje meziroční pokles o 0,4 TWh (-0,5 %) proti roku 2021. Největší meziroční změnu výroby elektřiny brutto zaznamenaly paroplynové elektrárny, které vyrobily meziročně o 2,7 TWh méně (-51,6 %), zatímco jejich instalovaný výkon zůstal beze změny. Výroba elektřiny klesla také u přečerpávacích elektráren o 0,2 TWh (-18,3 %), u vodních elektráren o 0,3 TWh (-13,1 %) a u plynových a spalovacích elektráren (-0,6 %). Výroba elektřiny brutto naproti tomu nejvíce vzrostla v parních elektrárnách o 2,4 TWh (+6,2 %). Více vyrobily také fotovoltaické elektrárny o 0,1 TWh (+6,8 %), větrné elektrárny (+6,6 %) a jaderné elektrárny (+0,9 %). Výroba elektřiny brutto z hnědého uhlí stoupla o 2,9 TWh (+9,2 %) a výroba z černého uhlí meziročně klesla o 0,3 TWh (-12,2 %). Výroba elektřiny ze zemního plynu klesla proti roku 2021 o 3 TWh (-42,5 %).

Výroba elektřiny brutto z obnovitelných zdrojů klesla meziročně o 111 GWh (-1 %). Klesla výroba elektřiny z velkých vodních elektráren (s instalovaným výkonem nad 10 MW včetně) o 160 GWh (-13,5 %) a z malých vodních elektráren o 157 GWh (-12,8 %). Rovněž klesla výroba elektřiny z biomasy (-0,2 %). Naopak u ostatních obnovitelných zdrojů výroba elektřiny vzrostla proti roku 2021, nejvíce u fotovoltaických elektráren o 146 GWh (+6,8 %) a u větrných elektráren (+6,6 %). Vzrostla také výroba elektřiny z biologicky rozložitelného komunálního odpadu (+1,9 %) a bioplynu (+0,9 %).

Tuzemská brutto spotřeba elektřiny za rok 2022 klesla na hodnotu 70,8 TWh (-3,9 %). K poklesu spotřeby elektřiny došlo nejvíce u domácností o 1,6 TWh (-9 %), dále u velkooběru z VVN (velmi nebo též zvlášť vysoké napětí) o 0,4 TWh (-5,5 %) a u velkooběru z VN (vysoké napětí) o 0,3 TWh (-1,5 %). U malooběru podnikatelů klesla spotřeba pouze o 10 GWh (-0,1 %).

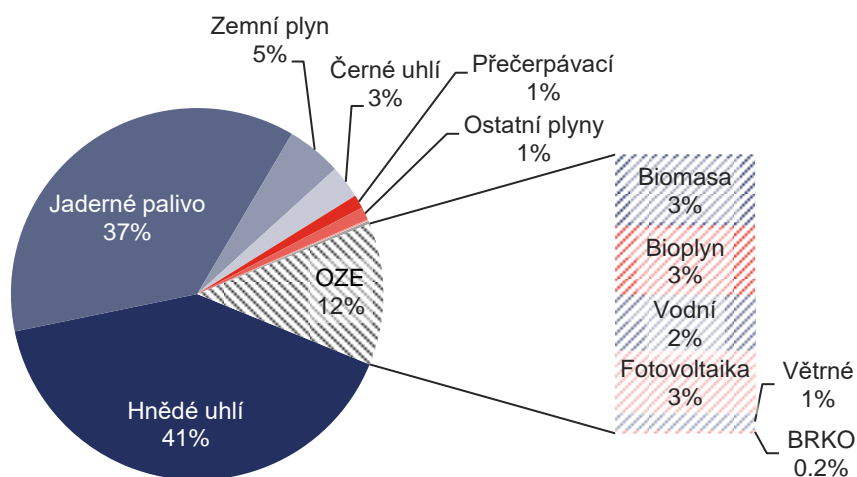
Stejně jako v předchozích letech bylo i v roce 2022 trvale záporné saldo importu a exportu elektřiny, které za celý rok činilo 13,5 TWh. To představuje meziroční nárůst o 2,5 TWh (+22,2 %). Export meziročně vzrostl o 4 TWh (+15,4 %), a import meziročně vzrostl o 1,6 TWh (+10,4 %). Ročního maxima zatížení v soustavě bylo dosaženo dne 14. prosince 2022 ve 13:15 (11 774 MW). Roční minimum zatížení soustavy bylo naměřeno dne 7. srpna 2022 v 5:45 (4 617 MW).

V Evropské unii spatřujeme změnu struktury energetického mixu. Podíl obnovitelných zdrojů neustále roste. Směrnice (EU) 2018/2001 (tzv. Renewable Energy Directive nebo též RED II) je náhradou původní směrnice 2009/28/EC (tzv. RED I), a ustanovuje obecnou politiku pro výrobu a podporu zdrojů energie z obnovitelných zdrojů v EU. Směrnice RED I, mimo jiné, stanovila 20% cíl na celkový podíl energie z obnovitelných zdrojů na celkové spotřebě energie EU do roku 2020. Tento cíl byl následně zvýšen na 32 % do roku 2030.

Na území ČR probíhala v minulé dekádě masivní výstavba solárních elektráren. Nicméně v posledních letech se podíl tohoto zdroje energie ustálil na úrovni cca 3 %, s instalovaným výkonem cca 2 300 MW. Trendem v oblasti distribuce elektrické energie se postupně stávají inteligentní sítě (smart grids). Jedná se o silové elektrické a komunikační sítě, které umožňují regulovat výrobu a spotřebu elektrické energie v reálném čase. Hlavní myšlenka inteligentních sítí spočívá ve vzájemné komunikaci mezi výrobními zdroji, distribuční sítí a spotřebiteli energie. Pro řízení elektrické energie v inteligentních sítích se využívají moderní IT technologie, díky čemuž se zvyšuje spolehlivost a kvalita dodávané elektřiny koncovým zákazníkům. Dalším cílem inteligentních sítí je minimalizovat poruchy na napěťových hladinách nízkého a vysokého napětí. Pokud v nadřazené elektrizační soustavě k poruše dojde, je zde snaha o autonomní chod alespoň části sítě. Mezi další přidanou hodnotu inteligentních sítí patří skutečnost, že dokáže propojit lokální výrobu elektřiny a tepla, díky tomu inteligentní sítě přispívají k efektivnějšímu využívání přírodních zdrojů.

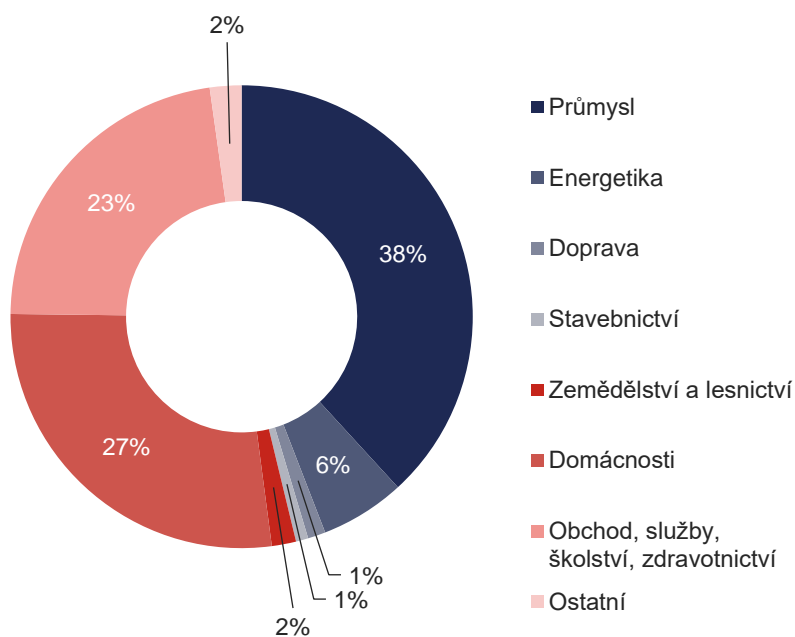
²¹ Zdroj: Renewable Energy Prospects for the European Union (2018), dostupné na <https://www.irena.org/Publications/2018/Feb/Renewable-energy-prospects-for-the-EU>

Podíl paliv a technologií na výrobě elektřiny brutto – 2022

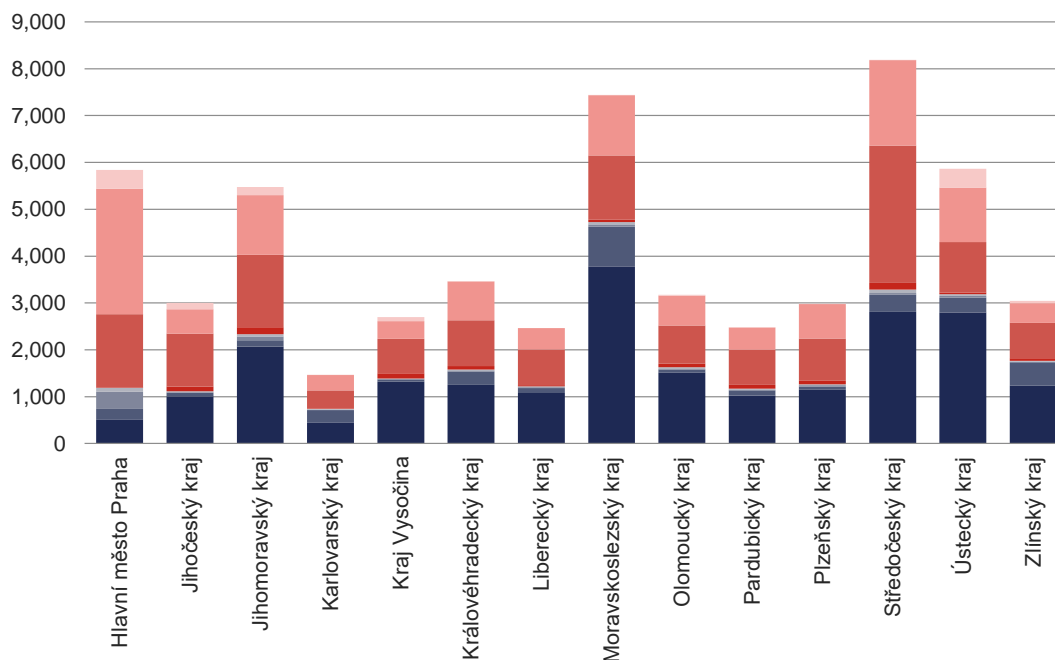


Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2022

Podíl jednotlivých sektorů národního hospodářství na celkové spotřebě elektřiny v ČR



Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2022

Spotřeba elektřiny netto v krajích ČR podle sektorů národního hospodářství (GWh)

Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2022, legenda viz předchozí graf

7.2 Společnosti Segmentu realit

Portfolio realitních investic společností Skupiny Mateřské společnosti, je diverzifikováno především mezi kancelářské a logistické prostory a rezidenční bydlení v Praze, ale také v Brně a Plzni.

Kancelářské nemovitosti²²

Praha

Ke konci třetího kvartálu roku 2023 dosáhl objem moderních kancelářských ploch v Praze hodnoty 3,90 milionů m², z nichž bylo volných pouhých 289 200 m². Tento výsledek příjemně překvapil, neboť aktuální míra neobsazenosti na úrovni 7,4 % představuje meziroční pokles o 37 bps.

Na pražský trh bylo v průběhu třetího kvartálu dodáno celkem 6 nových kancelářských budov – Masaryčka (22,100 m²), Metalica (18,600 m²), Legatica (8,600 m²), Block Karlín (8,200 m²), zrekonstruovaný Palác Schiller (1,800 m²) a Loko Libeň (1,100 m²). Zároveň je nutno zmínit, že aktivita v rámci nové výstavby je minimální – byla zahájena rekonstrukce budovy VN 62 na Praze 1. Je to už více než 15 měsíců co byla v Praze zahájena výstavba nové kancelářské budovy.

Celková výše pronájmů ve třetím kvartálu 2023 zpomalila a dosáhla pouze 42,000 m², což je 36 % níže oproti předchozímu kvartálu a 34 % níže meziročně. Celková výše nájemních kontraktů uzavřených za třetí kvartál 2023 byla 88,200 m², trh byl z velké část ovlivněn renegociací existujících nájemních kontraktů, které představují 50 % tohoto čísla. Neaktivnější byly v rámci pronájmů firmy z technologického segmentu, následovány výrobními firmami a farmaceutickými firmami.

Růst nájemného byl ovlivněn hlavně vysokou mírou inflace. Prémiové nájemné (tzv. Prime rent) se ve třetím kvartálu 2023 pohybovalo mezi 26,50 – 27,00 EUR/m²/měsíc.

Aktuálně je v Praze rozestavěno cca 85,500 m² kancelářských ploch, z nichž jeden projekt (Palác Dunaj, 6,400 m²) by měl být dokončen ve čtvrtém kvartálu 2023 a 79,400 m² s plánovaným dokončením v průběhu roku 2024.

Mezi trendy, které pravděpodobně ovlivní obsazenost pražských kancelářských nemovitostí

²² Zdroj: CBRE Prague Office Figures Q3 2023, dostupné na <https://www.cbre.cz/insights/figures/czech-republic-prague-office-q3-2023-figures>

v nadcházejícím roce, bude stále silná poptávka po moderních, vysoce kvalitních a udržitelných projektech. Na druhou stranu, může dojít k nárůstu neobsazenosti na méně kvalitních projektech či nemovitostech s horší lokalitou.

Výnos prémiových nemovitostí v kancelářském segmentu (tzv. Prime yield) zaznamenal v roce 2023 poměrně silný nárůst na úroveň 5,25 % (meziroční nárůst 75 bps).

Průmyslové nemovitosti / Logistika²³

Celkový objem nově pronajatých prostor za třetí kvartál 2023 dosáhl 141,000 m², což představuje pokles o 48 % oproti předchozímu kvartálu a 60 % meziročně. Na základě zveřejněných transakcí byla celková poptávka v třetím kvartále dominována především distribučními společnostmi (47 %) a 3PL²⁴ společnostmi (42 %).

Nabídka nových prostor za třetí kvartál 2023 dosáhla úrovně 183,000 m², což představuje pokles o 28 % oproti předchozímu kvartálu a značný pokles o 62 % meziročně.

Míra neobsazenosti trochu oproti očekávání poklesla, což je způsobeno především odkladem dokončení některých nových projektů, a dosáhla úrovně 1,49 %.

Na konci třetího kvartálu 2023 dosáhla plocha průmyslových a skladových prostor ve výstavbě rekordní hodnoty 1.410.500 m², což představuje nárůst o 2,6 % oproti předchozímu kvartálu a nárůst 18,3 % meziročně. Okolo 28 % těchto prostor se nachází v Karlovarském kraji, 17 % v Plzeňském kraji a po 11 % v Jihomoravském a Ústeckém kraji.

V třetím kvartálu 2023 byla zahájena výstavba nových 259.500 m² průmyslových a skladových ploch. Výnos prémiových nemovitostí v průmyslovém/skladovacím segmentu (tzv. Prime yield) zaznamenal podobně jako ostatní yields v předchozích měsících poměrně strmý nárůst a byl ke konci třetího kvartálu 2023 na úrovni 5,00 %.

Rezidenční bydlení²⁵

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu.

Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték, tedy jevy, které společně způsobily jejich nedostupnost pro podstatnou část střední třídy.

V důsledku dopadu koronavirové pandemie docházelo už během roku 2021 k růstu cen prakticky veškerých vstupů výstavby. Rostla cena pohonných hmot, a tím i dopravy, v důsledku uzavírání výrobních kapacit a následném nedostatku stavebního materiálu docházelo k porušení dodavatelsko-spotřebitelských vztahů. Přitom válka na Ukrajině způsobila další skokové zdražení stavebních materiálů a prací, kdy některé stavebniny zaznamenaly růst ceny až o desítky procent během jediného měsíce. To vše se s časovým zpožděním několika měsíců propadlo do růstu cen nových bytů v první polovině roku 2022. Vzhledem k všeobecnému zvýšení cenové hladiny do hry vstoupila ČNB prostřednictvím regulace úrokových sazeb. V důsledku jejich zvyšování došlo ke zdražení externího financování pro soukromé investory a developery ze 2 až na 7 % základní úrokové sazby.

Zatímco prodeje loni zaznamenaly meziroční propad, pro pokles cen prostor nebyl. Investoři a developéři se totiž potýkali s rostoucími náklady, do kterých se promítlo zdražení některých stavebních materiálů, prací a energií.

Primární trh
Praha

²³ Zdroj: CBRE Czech Republic Industrial & Logistics Q3 2023, dostupné na <https://mktgdocs.cbre.com/2299/4f678003-23c4-44ec-8ce6-63e04a7f9c64-2126166301.pdf>

²⁴ Zkratka znamená 'Third Party Logistics' tj. společnosti obstarávající logistiku pro třetí strany (ostatní společnosti)

²⁵ Zdroj: ARTN trend report 2023, dostupné na https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf

Počet nových bytů, které se loni v metropoli prodaly, dosáhl celkově 3 100 jednotek – jak ukázala analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. To je o 59 % méně, než tomu bylo v roce předchozím.

Nárůst průměrných cen naopak stále pokračoval a meziročně se nabídkové ceny nových bytů zvýšily o 10 %. Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 151 643 Kč/m², když nabídková cena se ke konci roku 2022 vyšplhala k 154 881 Kč/m².

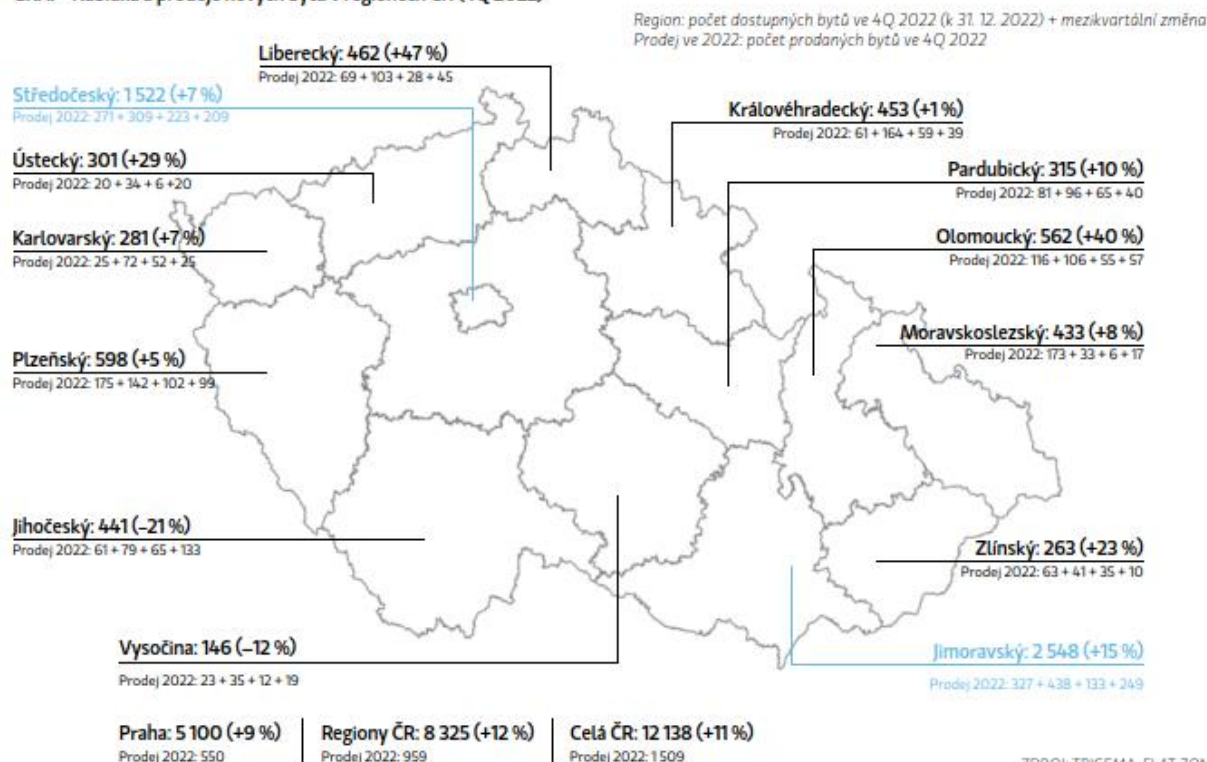
Část pražského bytového fondu se právě kvůli klesající poptávce po vlastnickém bydlení přesunula na trh nájemního bydlení, a to jak do pronájmů nabízených fyzickými osobami, tak i do institucionálních projektů.

Regiony

s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní kraje se se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200–500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které vévodil Jihomoravský a Středočeský kraj, následovaný s velkým odstupem krajem Plzeňským. Ve roce 2022 nabídkové ceny nových bytů v regionech stouply meziročně o zhruba 4,2 % na 100 255 Kč/m². Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m².

K závěru roku 2022 bylo v regionální nabídce 8 325 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 74,6 %. Opět je ale třeba si uvědomit, že jde o srovnání s extrémně silným postcovidovým rokem 2021. Nejvyšší nabídka nových bytů byla v průběhu roku 2022, stejně jako v loňském roce, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, včetně Brna. V Jihomoravském kraji přesáhla nabídka 2 540 bytů, ve Středočeském to bylo 1 522 nových bytů. V Olomouckém kraji bylo v tomto období v nabídce 562 bytů.

GRAF Nabídka a prodeje nových bytů v regionech ČR (4Q 2022)



Sekundární trh

Praha

Meziroční srovnání ukázalo, že počet nabízených secondhandových bytů byl v loňském roce meziročně vyšší o 68,8 %. Důvody můžeme hledat, stejně jako u trhu primárního, v nedostupnosti hypoték, inflaci,

zvýšení životních nákladů i ekonomické nejistotě. U některých bytů na sekundárním trhu byl zaznamenán mírný meziroční cenový propad v řádu jednotek procent. Redukce cen se týkala převážně starších, energeticky nekvalitních bytů v málo atraktivních lokalitách. Nebo také šlo o prodeje motivované potřebou získat kapitál, který byl vázán v těchto nemovitostech.

Nabídková cena bytů na sekundárním trhu ve čtvrtém čtvrtletí v průměru činila 121 910 Kč/m², což představuje meziroční pokles o 3,7 %.

Regiony

Secondhandový trh v regionech vykazuje z celorepublikového pohledu podobné rysy jako trh pražský. Celková nabídka vzrostla o více než 120 % a zastavila těsně pod hranicí 18 000 bytů. Průměrná cena klesla meziročně o 4,3 % na 54 414 Kč/m².

Nájemní bydlení

Počátkem roku 2023 se nachází bytový trh ČR v období, kdy prodeje bytových nemovitostí po poměrně nízkých počtech transakcí ještě více poklesly a trh se dá popsat jako zamrzlý. Trh se mění. Zájem o vlastnické bydlení stále přetrvává, ale zároveň se zvyšuje i poptávka po bydlení v nájmu. Ta je ovšem limitována slabou nabídkou.

Silnější poptávka po nájemním bydlení zvolna zvyšuje nájemné u nově pronajímaných bytů nebo při obnovování už existujících smluvních vztahů. Výraznějšímu růstu nájmu brání prudké zvýšení cen energií.

TABULKA Průměrné nájemné ve vybraných městech a částech Prahy (v Kč/m²/měsíc)

Brno	310	Pardubice	240
Střed. Kraj	280	Poděbrady	210
Olomouc	260	Plzeň	230
Kladno	260	České Budějovice	210
Hradec Králové	250	Liberec	220
Mladá Boleslav	220	Ústí n. L.	185
Zlín	210	Ostrava	190
Praha 1	440	Praha 8	370
Praha 2	420	Praha 9	350
Praha 3	380	Praha 10	390
Praha 4	370	Praha-Zličín	340
Praha 5	390	Praha 15	320
Praha 6	410	Praha 14	310
Praha 7	380	Praha 18	310

ZDROJ: ŠETŘENÍ SPOLEČNOSTI CENTRAL EUROPE HOLDING

Nájemné v Praze je dlouhodobě nejvyšší v celé ČR. Obvyklá cena nájmu se pohybuje mezi 300–400 Kč/m²/měsíc u starších bytů, v případě novostaveb je to 400–500 Kč/m²/měsíc.

8. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. Správní a řídicí orgány

Orgány Emitenta jsou valná hromada a správní rada.

9.1 Valná hromada

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, resp. jediný akcionář, který vykonává působnost valné hromady Emitenta a rozhoduje o všech záležitostech Emitenta, které příslušný zákon nebo stanovy Emitenta zahrnují do její působnosti.

9.2 Správní rada

Správní rada je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení a dohled nad činností společnosti. Jedná za společnost navenek ve všech záležitostech. Správní rada rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady. Správní rada zpracovává výroční zprávu a dále předkládá valné hromadě ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, vyplácení zálohy na podíl na zisku.

Správní rada Emitenta má v souladu s platnými stanovami Emitenta jednoho člena. Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období člena správní rady je 10 let. Jednání za společnost potvrdí člen správní rady vlastnoručním podpisem. Člen správní rady zastupuje společnost samostatně. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem správní rady:

JUDr. Alena Sikorová	narozená 19. května 1965
Pracovní adresa	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Funkce ke dni vzniku Emitenta:	předseda správní rady od 23. prosince 2021
Praxe a další relevantní informace:	V letech 2008 až 2012 působila ve funkci členky a následně místopředsedkyně představenstva Záložny CREDITAS, spořitelního družstva (nyní Banka CREDITAS). V minulosti pracovala v České spořitelně, a.s. na pozici právníka správy rizik z bankovní činnosti a na pozici podnikového právníka. Byla rovněž předsedkyní škodní a odpisové komise. Působila také v oblasti poskytování úvěrů, správy pohledávek a exekutorské činnosti. Od června 2010 do března 2014 působila na pozici ředitelky odboru právní podpory a compliance Záložny CREDITAS, spořitelního družstva (nyní Banka CREDITAS a.s.). V současné době je hlavním právníkem investiční skupiny CREDITAS GROUP.
Angažmá v orgánech dalších společností Skupiny:	UNICAPITAL Finance a.s. (předseda správní rady), UNICAPITAL Invest I a.s. (předseda představenstva), UNICAPITAL Invest II a.s. (předseda správní rady), UNICAPITAL Invest III a.s. (předseda představenstva) UNICAPITAL Invest IV a.s. (předseda správní rady) UNICAPITAL Invest V a.s. (předseda správní rady) UNICAPITAL Invest VII a.s. (předseda správní rady) UNICAPITAL Invest VIII a.s. (předseda správní rady) UNICAPITAL Invest IX a.s. (předseda správní rady) UNICAPITAL a.s. (člen představenstva) UNICAPITAL Healthcare a.s. (předseda správní rady) Pereta Estates s.r.o. (jednatel) BONUM reality, s.r.o. (jednatel) UNICAPITAL N.V., odštěpný závod (vedoucí odštěpného závodu) CREDITAS LOAN SICAV a.s. (člen dozorčí rady) Financial Consortium s.r.o. (jednatel) LEMANT Finance s.r.o. (jednatel). CREDITAS Invest I a.s. (předseda správní rady) NYVOYA CORE s.r.o. (jednatel)

9.3 Střet zájmů na úrovni správních a řídicích orgánů

Emitentovi nejsou známy možné střety zájmů mezi povinnostmi člena správní rady k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy.

10. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách a finančních kovenantech Emitenta

Emitent sestavil auditovanou účetní závěrku za rok 2021 a 2022 a mezitímní účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 30.6.2023. Auditované účetní závěrky a mezitímní účetní závěrka byly vypracovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (**IFRS**).

Účetní závěrky a mezitímní účetní závěrka jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, odkazy jsou uvedeny v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Účetní závěrky a mezitímní účetní závěrka byly ověřeny Auditorem emitenta, který k nim vydal výrok „bez výhrad“. Zprávy nezávislého auditora k účetním závěrkám a mezitímní účetní závěrce jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Od data poslední auditované mezitímní účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Emitenta, k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

10.1 Vybrané finanční údaje

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje Emitenta. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Výkaz finanční pozice

(tis. Kč)	Pozn	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6	995.252	1.003.759	0
Dlouhodobá aktiva celkem		995.252	1.003.759	0
Krátkodobá aktiva				
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6	67.948	52.730	0
Ostatní krátkodobá aktiva	7	5.000	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	8	1.510	10.594	1.930
Krátkodobá aktiva celkem		74.458	63.324	1.930
Aktiva celkem		1.069.710	1.067.083	1.930
PASIVA				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	9	2.000	2.000	2.000
Ostatní kapitálové fondy	9	10.000	5.000	0
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty	9	-3.698	-2.491	-234
Vlastní kapitál celkem		8.302	4.509	1.766
Dlouhodobé závazky				
Vydané dluhopisy	10	1.029.400	1.029.400	0
Dlouhodobé závazky celkem		1.029.400	1.029.400	0
Krátkodobé závazky				
Vydané dluhopisy	10	31.805	32.160	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	11	203	1.014	164
Krátkodobé závazky celkem		32.008	33.174	164
Závazky celkem		1.061.408	1.062.574	164
Vlastní kapitál a závazky celkem		1.069.710	1.067.083	1.930

Výkaz úplného výsledku

(tis. Kč)	Pozn.	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	27.8.2021 - 31.12.2021
-----------	-------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------

Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	60.218	12.833	54.230	0
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	10	-58.045	-13.265	-53.655	0
Hrubá úroková marže		2.173	-432	575	0
Administrativní náklady	4	-1.373	-1.094	-2.291	-230
Znehodnocení finančních aktiv	6	-2.007	-335	-541	
Ostatní finanční náklady					-4
Zisk/Ztráta před zdaněním		-1.207	-1.861	-2.257	-234
Daň z příjmů	12	0	354	0	0
Zisk/Ztráta po zdanění za období		-1.207	-1.507	-2.257	-234
Úplný výsledek hospodaření za období		-1.207	-1.507	-2.257	-234

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 31. prosinci 2021	2.000	0	-234	1.766
Úplný výsledek za období	0	0	-1.507	-1.507
Stav k 30. červnu 2022	2.000	0	-1.741	259
Úplný výsledek za období	0	0	-750	-750
Příplatek do ostatních kapitálových fondů	0	5.000	0	5.000
Stav k 31. prosinci 2022	2.000	5.000	-2.491	4.509
Úplný výsledek za období	0	0	-1.207	-1.207
Příplatek do ostatních kapitálových fondů	0	5.000	0	5.000
Stav k 30. červnu 2023	2.000	10.000	-3.698	8.302

Výkaz peněžních toků za období

(tis. Kč)	Pozn.	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2022 – 31.12.2022	27.8.2021 - 31.12.2021
Peněžní toky z provozní činnosti					
Zisk/Ztráta před zdaněním		-1.207	-1.861	- 2.257	-234
Úpravy o nepeněžní operace:					
Čisté úrokové výnosy	6,10	-2.173	432	-574	0
Znehodnocení finančních aktiv	6	2.007	335	541	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-1.373	-1 094	-2.290	-234
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:					
Změna stavu krátkodobých závazků		-811	-114	850	164
Úroky přijaté		45.000	0	1.500	0
Úroky vyplacené	10	-58.400	0	-30.913	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-15.584	-1.208	-30.853	-70
Peněžní toky z investiční činnosti					
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-10.500	-649.000	-1.035.800	0
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	17.000	500	31.500	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		6.500	-648.500	-1.004.300	0
Peněžní toky z finanční činnosti					
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	10	0	706.744	1.038.817	0
Příplatek do ostatních kapitálových fondů	8	0	0	5.000	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		0	706.744	1.043.817	0
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		-9.084	57.036	8.664	-70
Stav peněžních prostředků na počátku období	8	10.594	1.960	1.930	2.000
Stav peněžních prostředků na konci období	8	1.510	58.966	10.594	1.930

Emitent prohlašuje, že za období posledních 12 měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé soudní, rozhodčí či správní řízení, ani takové řízení nehrozí, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny.

10.2 Finanční kovenanty Emitenta

Ke dni 30. června 2023 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,97 % (k 31. prosinci 2022: 0,85 %).

Vypočtený ukazatel NWIR byl zveřejněn na webových stránkách Emitenta <https://www.creditasgroup.cz/files/unicaptial-invest-vi-mezitimni-ucetni-zaverka-3062023-signed-and-with-auditors-opinion.pdf> v sekci "Pro investory" jako součást zkrácené mezitimní účetní závěrky za období 30. června 2023.

Ke dni 30. června 2023 byl ukazatel NWM vypočítán ve výši -89 (k 31. prosinci 2022: -89).

Vypočtený ukazatel NWM byl zveřejněn na webových stránkách Emitenta <https://www.creditasgroup.cz/files/unicaptial-invest-vi-mezitimni-ucetni-zaverka-3062023-signed-and-with-auditors-opinion.pdf> v sekci "Pro investory" jako součást zkrácené mezitimní účetní závěrky za období 30. června 2023.

10.3 Významná změna finanční pozice Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta a/nebo Skupinu, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta a/nebo Skupiny.

11. Významné smlouvy

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřel Emitent následující významnou smlouvu:

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý	Počet smluv
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru ²⁶	Poskytnuté/peněžité	1

12. Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

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

Informace	Část prospektu	Název zdroje	Internetová adresa zdroje
Spotřeba elektřiny 2017	Část II., článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	http://www.eru.cz/-/statistiky-energetiky-2017-tuzemska-spotreba-elektřiny-pokorila-rekord
Spotřeba elektřiny 2018	Část II., článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	https://www.eru.cz/-/tz_statistiky_2018
Spotřeba elektřiny 2019	Část II., článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	http://www.eru.cz/cs/-/spotreba-elektřiny-po-predlonskem-rekordu-v-roce-2019-stagnovala
Spotřeba elektřiny 2021	Část II., článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	https://www.eru.cz/rocni-zprava-o-provozu-elektrizacni-soustavy-cr-pro-rok-2021
Spotřeba elektřiny IV. čtvrtletí 2022	Článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	https://www.eru.cz/ctvrtletni-zprava-o-provozu-elektrizacni-soustavy-cr-za-iv-ctvrtletni-2022
Bilance elektřiny v roce 2022	Část II., článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	https://www.eru.cz/ctvrtletni-zprava-o-provozu-elektrizacni-soustavy-cr-za-ii-ctvrtletni-2023
Zásady cenové regulace pro regulační	Část II., článek 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce –	Energetický regulační úřad	http://www.eru.cz/cs/-/eru-zverejnil-zasady-cenove-regulace-pro-regulacni-obdobi-2021-2025

²⁶ Rámcová smlouva o úvěru je blíže specifikovaná v části VI. „Informace o Emitentovi“ článek 4.6.2 „Poskytnuté úvěry“

období 2021-2025	Riziko změn tarifů a cen energií		
Úhrn srážek	Část II., článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Nepříznivé počasí a přírodní katastrofy	Český hydrometeorologický ústav	http://portal.chmi.cz/historicka-data/pocasi/uzemni-srazky
Nákazy a epidemie zvířat	Část II., článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Nákazy a epidemie zvířat	Státní veterinární zpráva	https://www.svscr.cz/zdravi-zvirat/
Národní dotace	Část II., článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika změny dotační politiky	Státní zemědělský intervenční fond – přímé platby	https://www.szif.cz/cs/prime-platby (úvodní text odkazu)
Společná zemědělská politika	Část II., článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika změny dotační politiky	Ministerstvo zemědělství – dotace – strategický plán SZP – základní informace	https://eagri.cz/public/web/file/713771/SP_SZP_verze_1_3_s_chvaleno_EK.pdf
Společná zemědělská politika	Část II., Článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika změny dotační politiky	Ministerstvo zemědělství – dotace – Tisková zpráva zemědělství ze dne 1.11.2023	https://eagri.cz/public/portal/mze/dotace/novinky/jsou-schvaleny-sazby-hlavnich-zemedelskych-dotaci-roku-2023-obshajuji-nove-ekodotace-i-specialni-platbu-pro-zemedelce-z-malych-hospodarstvi
Vývoj tržních cen půdy v roce 2022	Část II., článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika spojená s nákupem a pachtem zemědělské půdy	Farmy CZ s.r.o., IČ 27644341, Podbabská 1014/20, Bubeneč, 160 00 Praha 6	https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2023.pdf
Ceny zemědělských produktů	Část II., článek 2.2. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika spojená s válečným konfliktem na Ukrajině	Zemědělec 8/2023	https://zemedelec.cz/vydana-cisla/zemedelec-8-2023/
Prognóza ČNB – podzim 2023	Část II., článek 4, část B – Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru – Riziko inflace	Česká národní banka	https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/
Informace o trendech	Část VI, článek 7.1 – Společnosti Segmentu energetické výroby a distribuce	Energetický regulační úřad	https://eru.gov.cz/rocnizprava-o-provozu-elektrizacni-soustavy-cr-pro-rok-2022
Informace o trendech	Část VI, článek 7.1 – Společnosti Segmentu energetické výroby a distribuce	International Renewable Energy Agency	https://www.irena.org/Publications/2018/Feb/Renewable-energy-prospects-for-the-EU
Informace o trendech	Část VI, článek 7.2. – Společnosti Segmentu realit	CBRE s.r.o.	https://www.cbre.cz/insights/figures/czech-republic-prague-office-q3-2023-figures
Informace o trendech	Část VI, článek 7.2. – Společnosti Segmentu realit	Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf
Informace o trendech	Část VI, článek 7.2. – Společnosti Segmentu realit	CBRE s.r.o.	https://mktgdocs.cbre.com/2299/4f678003-23c4-44ec-8ce6-63e04a7f9c64-2126166301.pdf

Zpráva Auditora emitenta k účetní závěrce Emitenta za rok 2021 a 2022 byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora emitenta. Auditor emitenta je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Auditor emitenta nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem

Zpráva Auditora emitenta k účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 do 30.6.2023 byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora emitenta. Auditor emitenta je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Auditor emitenta nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem

13. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou plná znění zakladatelské listiny a stanov na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době v sídle Emitenta a na jeho internetových stránkách <https://www.creditasgroup.cz/unicapital-invest-vi#tab-druhy-program> v sekci "Pro investory".

VII. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

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

Znění této části je pouze souhrnem hlavních daňových důsledků pořízení, držení, splacení a prodeje Dluhopisů v České republice. Toto shrnutí je uvedeno pouze pro účely poskytnutí obecných informací a nepředstavuje komplexní shrnutí všech českých daňových aspektů, které mohou být relevantní z hlediska rozhodování o nákupu, držení nebo prodeji Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje žádné daňové aspekty vyplývající ze zákonů jiného státu, než je Česká republika. Toto shrnutí je založeno na české daňové legislativě, zveřejněné judikatuře, smlouvách, pravidlech a předpisech platných ke dni vydání tohoto Prospektu, aniž je tím omezena možnost následné změny zavedené později se zpětným účinkem. Jakákoli taková změna může úplně nebo částečně zneplatnit obsah tohoto shrnutí.

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

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

Úrok

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou-li se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, je z hlediska toho, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně, výkladově nejasný. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně příjemce/poplatníka, pak

podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. 23 % (pro část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, tj. 1.935.552 Kč pro rok 2023. Od ledna 2024 dochází ke snížení hranice pro aplikaci 23% sazby daně. Tato sazba bude počínaje zdaňovacím obdobím 2024 aplikována na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy). V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Příjem plynoucí z práva na splacení Dluhopisu v podobě kladného rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplacenou při jeho splacení, nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou poplatník dluhopis nabyt, nebo cenou určenou podle zákona upravujícího oceňování majetku ke dni jeho bezúplatného nabytí, se považuje za příjem z kapitálového majetku, a tedy je zahrnut do základu daně v daňovém přiznání fyzické osoby a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. 23 % (pro část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, tj. 1.935.552 Kč pro rok 2023. Od ledna 2024 dochází ke snížení hranice pro aplikaci 23% sazby daně. Tato sazba bude počínaje zdaňovacím obdobím 2024 aplikována na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy). Pokud příjem realizuje poplatník, který není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 1 % z částky vyplacené při splatnosti Dluhopisu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Poplatník je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % pro zdaňovací období roku 2023 (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Od 1. ledna 2024 pak sazba daně z příjmů právnických osob činí 21 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

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

skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se všeobecně zahrnují do obecného základu daně. Pokud jsou příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, všeobecně tyto příjmy spadají do dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období. Příjem v podobě kladného rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při jeho splacení a emisním kursem, od 1. ledna 2021 již není samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně (jako je tomu obecně u nerezidentů a fyzických osob rezidentů), ale poplatníci mají obecně povinnost rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisu při splacení a cenou nabytí uvádět v daňovém přiznání. Od 1. ledna 2021 došlo dále k zavedení dvou sazeb daně z příjmů fyzických osob, a to ve výši 15 % (pro část základu daně do 48násobku průměrné mzdy 1.867.728 pro rok 2022 a 1.935.552 Kč pro rok 2023) a 23 % (pro část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy). Od ledna 2024 dochází ke snížení hranice pro aplikaci 23% sazby daně. Tato sazba bude počínaje zdaňovacím obdobím 2024 aplikována na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy.

Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období, tj. kalendářním roce částku 100.000 Kč (Od 1. ledna 2024 se do tohoto limitu nebude zahrnovat příjem z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu, pro tyto příjmy bude platit samostatný limit 100 000 Kč za zdaňovací období). Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

S účinností od 1. ledna 2025 bude možné osvobodit příjem z prodeje cenných papírů při splnění časového testu 3 let pouze do výše 40 mil. Kč na poplatníka za zdaňovací období. Osvobozený příjem se bude posuzovat v součtu všech příjmů z prodeje cenných papírů a podílů, nikoli samostatně. Poplatníci budou moci uplatnit do nákladů poměrně nabývací cenu neosvobozených cenných papírů, přičemž pro určení nabývací ceny cenných papírů nabytých před 31. prosincem 2024 budou aplikována speciální pravidla.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Od 1. ledna 2024 pak sazba daně z příjmů právnických osob činí 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

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

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

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

VIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

Podle Společných emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících ze Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu, Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

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

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

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

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se níže uvedená pravidla.

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

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

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

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

IX. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

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 **1.000.000.000 Kč**. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice. Emitent nebo jiný pověřený Manažer může Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Toto schválení je rovněž, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušných Konečných podmínkách uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý segment regulovaného trhu BCPP, popřípadě na jiný regulovaný trh, a po splnění všech zákonných náležitostí budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

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

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínek v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB a Konečné podmínky jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB podány k uložení a následně uveřejněny Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem v rámci tohoto Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před podáním Konečných podmínek k uložení ČNB, resp. řádným uveřejněním Konečných podmínek, jsou Emitent, upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že nebyly

dosud ČNB podány k uložení a uveřejněny Konečné podmínky příslušné Emise, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, kterou činí Emitent v České republice ještě před podáním Konečných podmínek k uložení ČNB, resp. řádným oznámením příslušných Konečných podmínek a jejich uveřejněním, je činěna na základě článku 1 odstavce 4 písm. c) Nařízení o prospektu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před, řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek příslušné Emise, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Základního prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 EUR). Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu ve vztahu k takové Emisi výslovně uvedeno jinak, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (**Zákon o cenných papírech USA**) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že (pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi výslovně uvedeno jinak) Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění. Dle dostupných informací bylo toto nařízení vzhledem k odchodu Velké Británie z Evropské unie (tzv. Brexitu) doplněno následujícími předpisy: Nařízením o úředním zařazení cenných papírů / The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019; Nařízením o prospektu / The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019 a Nařízením o finančních službách / The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020.

Emitent může pověřit na základě smlouvy o zprostředkování prodeje dluhopisů nebo obdobné smlouvy (Smlouva o zprostředkování) příslušného zprostředkovatele (Finančního zprostředkovatele) k účasti na

veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o zprostředkování udělí Emitent Finančnímu zprostředkovateli pověření v souvislosti s Emisí působit v roli zprostředkovatele potenciálních investorů do Dluhopisů, kdy Finanční zprostředkovatel bude přijímat pokyny potenciálních investorů ke koupi Dluhopisů a předávat je Manažerovi / Emitentovi v rozsahu jeho zákonné licence a Finanční zprostředkovatel se zaváže k součinnosti při vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích zákonné licence obou zprostředkovatelů. Emitent si od spolupráce s Finančními zprostředkovateli slibuje zejména možnost oslovení širší základny potenciálních investorů.

X. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím tohoto Základního prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Základní prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů, budou uvedeny na webových stránkách Emitenta www.creditasgroup.cz v sekci „Pro investory“. K datu tohoto Prospektu Emitent žádnému finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů neudělil.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období 12 měsíců od schválení tohoto Základního prospektu. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice. **Všichni finanční zprostředkovatelé používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta“ <https://www.creditasgroup.cz/unicapital-invest-vi#tab-druhy-program> v sekci „Pro investory“.

XI. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

2. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 7.12.2023 č.j. 2023/155539/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2023/00009/CNB/659 které nabylo právní moci 9.12.2023. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení kvality dluhopisů, které jsou předmětem Základního prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

3. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 7.12.2023

ADRESY

EMITENT

UNICAPITAL Invest VI a.s.
Pobřežní 297/14
Karlín
186 00 Praha 8
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

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