

## Základní prospekt pro dluhopisový program

### v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3.000.000.000 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 dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností UNICAPITAL Invest VII a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČO: 140 94 215, LEI: 315700APRL63BA9U3I71, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26937 (**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 3.000.000.000 Kč. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2022.

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 umístování 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 kapitole "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 4. března 2022 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 22. března 2022 č.j. 2022/029837/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00019/CNB/572, které nabylo právní moci dne 24. března 2022.

**Tento Základní prospekt má platnost do 24. března 2023 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 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, 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.unicapital.cz](http://www.unicapital.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 Emisního dodatku příslušné Emise obsahujícího konečné podmínky 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 Základním prospektu. Tyto informace mohou být*

navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v kapitolách „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 kapitolách považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

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.

V případě, že budou některé Dluhopisy vydané v rámci Programu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, bude Emitent jakožto emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu zveřejňovat 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 plnit 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.	OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU.....	7
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	10
1.	Rizika týkající se Emitenta.....	10
2.	Rizika týkající se Skupiny a jejího podnikání .....	11
2.1	Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce .....	11
2.2	Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství.....	14
2.3	Rizika vztahující se k Segmentu reality .....	16
2.4	Rizika vztahující se k Segmentu zdravotnictví.....	18
3.	Finanční rizika.....	19
4.	Ostatní rizika .....	20
III.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....	24
IV.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....	25
1.	<u>Obecná charakteristika Dluhopisů</u> .....	26
1.1	Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů .....	26
1.2	Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů .....	26
2.	<u>Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz</u> .....	28
2.1	Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta.....	28
2.2	Emisní kurz.....	28
2.3	Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů.....	29
3.	<u>Status Dluhopisů</u> .....	29
4.	<u>Povinnosti Emitenta</u> .....	29
4.1	Povinnost zdržet se zřízení zajištění.....	29
4.2	Nepovolené financování a finanční závazky .....	29
5.	<u>Výnos</u> .....	33
5.1	Konvence pro výpočet úroku.....	34
6.	<u>Splacení Dluhopisů</u> .....	34
6.1	Konečné splacení.....	34
6.2	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta .....	34
6.3	Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů .....	35
6.4	Odkoupení Dluhopisů.....	35
6.5	Zrušení Dluhopisů .....	35
6.6	Splacení dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi.....	35
7.	<u>Platební podmínky</u> .....	35
7.1	Výplaty .....	35
7.2	Měna plateb .....	35
7.3	Den výplaty .....	36
7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy.....	36
7.5	Provádění plateb .....	37
8.	<u>Zdanění</u> .....	38
9.	<u>Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění povinností</u> .....	38
9.1	Případy neplnění povinností .....	38
9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v případech neplnění povinností .....	39
9.3	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů .....	39
9.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů.....	40
10.	<u>Promlčení</u> .....	40
11.	<u>Administrátor, Agent pro výpočty a Kodační agent</u> .....	40
11.1	Administrátor.....	40
11.2	Agent pro výpočty .....	40
11.3	Kodační agent.....	41
11.4	Společný zástupce .....	41
12.	<u>Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů</u> .....	41
12.1	Působnost a svolání Schůze.....	41

12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní.....	42
12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze.....	43
12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů.....	44
12.5	Zápis z jednání.....	44
13.	<u>Oznámení</u> .....	45
14.	<u>Rozhodné právo, jazyk</u> .....	45
15.	<u>Definice, pojmy a zkratky</u> .....	45
V.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY.....	49
1.	<u>Odpovědné osoby</u> .....	52
2.	<u>Doplňk dluhopisového programu</u> .....	52
VI.	INFORMACE O EMITENTOVÍ.....	61
1.	<u>Odpovědné osoby</u> .....	61
2.	<u>Oprávnění auditoři</u> .....	61
3.	<u>Rizikové faktory</u> .....	61
4.	<u>Údaje o emitentovi</u> .....	61
4.1	Historie a vývoj emitenta.....	61
4.2	Společenská smlouva a stanovy.....	62
4.3	Základní kapitál emitenta.....	62
5.	<u>Přehled podnikání</u> .....	63
5.1	Hlavní činnosti.....	63
5.2	Hlavní trhy.....	70
5.3	Postavení emitenta v hospodářské soutěži.....	70
5.4	Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů.....	70
5.6	Popis očekávaného financování činností Emitenta.....	70
5.7	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti.....	71
5.8	Investice.....	71
6.	<u>Organizační struktura</u> .....	71
6.1	Akcionáři Emitenta.....	71
6.2	Závislost na jiných subjektech ve Skupině.....	73
7.	<u>Informace o trendech</u> .....	73
8.	<u>Prognózy nebo odhady zisku</u> .....	74
9.	<u>Správní a dozorčí orgány</u> .....	74
9.1	Správní rada.....	74
9.2	Sřet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů.....	75
10.	<u>Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta</u> .....	75
10.1	Vybrané finanční údaje.....	75
10.2	Soudní a rozhodčí řízení.....	76
10.3	Významná změna finanční pozice Emitenta.....	77
11.	<u>Významné smlouvy</u> .....	77
12.	<u>Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu</u> .....	77
13.	<u>Zveřejněné dokumenty</u> .....	79
VII.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICCE.....	80
VIII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....	83
IX.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	85
X.	VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	88

**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 příslušnými Konečnými podmínkami.*

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 VII a.s.
LEI:	315700APRL63BA9U3I71
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:	Dluhopisový program umožňující vydání Dluhopisů představujících seniorní, nezajištěné a nepodřízené závazky Emitenta. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2022 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 3.000.000.000 Kč.
Distribuce Dluhopisů:	Emitent může rozhodnout o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu a tuto informaci vymežit v Doplňku dluhopisového programu příslušné Emise.
Měna:	koruna česká (CZK) / Euro (EUR)
Splatnost:	Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu 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 Dluhopisů, resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní), bude specifikována v příslušném Doplňku

	<p>dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. V Doplňku dluhopisového programu bude stanoveno, zda příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude 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. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.unicapital.cz">www.unicapital.cz</a> 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 úrokový výnos.</p>
Podoba a forma Dluhopisů	<p>Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo 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.</p>
Výnos:	<p>Dluhopisy budou nést úrok stanovený jednou z následujících metod, přičemž zvolená metoda úročení včetně všech náležejících parametrů výpočtu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) fixní úroková sazba,</li> <li>(b) 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</li> <li>(c) 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.</li> </ul>
Zpětný odkup Dluhopisů:	<p>Emitent má možnost Dluhopisy odkoupit od Vlastníků dluhopisů kdykoli před jejich splatností.</p>
Předčasné splacení Dluhopisů:	<p>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.</p>



Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Zdanění:	Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty Výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu. 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.
Povinnost zdržet se zřízení zajištění:	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.
Případy neplnění povinností:	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.
Status Dluhopisů:	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.
Zajištění Dluhopisů:	Pohledávky spojené s Dluhopisy nesmí být žádným způsobem smluvně zajištěny.
Rating:	Emitentovi ani Dluhopisům vydávaným v rámci Programu nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating.
Přijetí k obchodování na burze:	V příslušných Konečných podmínkách 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 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.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

## 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 celkem. Informace, které Emitent v této kapitole 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 kapitole. 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 účelově založené společnosti***

Emitent je nově založenou společností za účelem realizace Emise dluhopisů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině. Emitent vznikl k datu 23. prosince 2021 a jako takový nemá k datu vyhotovení Základního prospektu žádnou historii. Emitent od svého vzniku do data vyhotovení Základního prospektu nevykonával žádnou činnost vyjma činností souvisejících s přípravou Základního prospektu a Dluhopisového programu. Hlavním zdrojem příjmů Emitenta budou splátky úvěrů či zápůjček od společností ze Skupiny. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů jsou závislé na schopnostech jeho dlužníků plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši. Poskytování úvěrů a zápůjček je spojeno s především s kreditním rizikem a neexistuje záruka, že jednotliví dlužníci budou schopni splatit své splatné dluhy Emitentovi řádně a včas a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

##### ***Riziko neznalosti úvěrovaných protistran a projektů***

Činnost Emitenta zahrnuje poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině. Emitent nedokáže s dostatečnou přesností určit, které společnosti ve Skupině budou dlužníky Emitenta. Emitent dále k datu vyhotovení Základního prospektu nemá detailní znalost o projektech ve Skupině, které budou z těchto úvěrů či zápůjček financovány. Nelze tak přesně posoudit, jaké výsledky hospodaření a jakou finanční kondici budou mít společnosti ze Skupiny, jimž Emitent 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 jeho dlužníků plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši. Případné snížení finanční výkonnosti společností ve Skupině, jež přijaly úvěr či zápůjčku od Emitenta, může vést k snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně ke snížení schopnosti Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů.

##### ***Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině***

Emitent je účelově založenou společností pro realizaci dluhopisového programu. Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít jak na

financování provozních, tak investičních výdajů. Splácení tohoto úvěru či této zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent je tak nepřímě vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny.

## 2. Rizika týkající se Skupiny a jejího podnikání

Skupina soustřeďuje své podnikání (resp. investování) do následujících ekonomických odvětví (resp. segmentů těchto odvětví, dále jen **Segment**):

- (a) Energetická distribuce – jedná se především o výstavbu a následný provoz tzv. Lokálních Distribučních Soustav (dále jen **LDS**). LDS je distribuční soustava sloužící pro připojení koncových odběratelů k elektrické síti a zajištění dodávky elektřiny pro zákazníka a jeho odběrné místo, respektive jeho objekt, byt, kancelář apod. Distribuční soustavu provozují licencované distribuční společnosti na území vymezeném těmito licencemi. LDS může vzniknout všude tam, kde je více zákazníků (odběratelů elektřiny) připojeno na distribuční síť prostřednictvím jednoho připojovacího bodu, a to k nadřazené distribuční soustavě. Typicky se jedná o komerční zóny, obchodní centra, bytové komplexy a soubory rodinných domů, průmyslové zóny.
- (b) Zemědělství – jedná se o nákup zemědělských pozemků a o provozování zemědělské činnosti se smíšenou rostlinnou a živočišnou výrobou v zájmové oblasti Skupiny, tj. v regionu Moravskoslezského kraje.
- (c) Reality – jedná se o podnikání v několika částech realitního trhu, a to především provoz a pronájem administrativních budov, provoz komerčních nemovitostí (např. obchodních center) a rezidenční development.
- (d) Zdravotnictví – jedná se především o odvětví poskytování zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

Skupina má skrze další společnosti (dále jen **Společnosti ostatních odvětví**) i další podnikatelské aktivity, např. investování do technologických start-up společností a společností působících v oblasti zelené energie (provozování fotovoltaické elektrárny na území České republiky). K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu představuje tento segment cca 2,3 % investičního portfolia Skupiny. Tyto aktivity jsou tak z hlediska podnikání Skupiny nevýznamné.

Hlavní z rizik specifických pro podnikání Skupiny, dle jednotlivých segmentů, jsou uvedena v následujících podkapitolách.

### 2.1 Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce

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

#### ***Riziko regulace energetického odvětví***

Činnost Společností segmentu energetické distribuce je předmětem řady povolení a licencí vydaných Energetickým regulačním úřadem (dále jen **ERÚ**). V případě Společností segmentu energetické distribuce se jedná především o licence Distribuce elektřiny a Distribuce plynu. Podmínky udělování licencí jsou upraveny 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 energetickou distribuci na dobu neurčitou, nemůže Emitent zaručit, že Společnosti segmentu energetické distribuce získají a udrží si potřebná povolení a licence. Dále nemůže zaručit, že všechny osoby jednající jménem Společností segmentu energetické 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 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.

***Riziko poklesu poptávky po energiích***

Pokles poptávky zapříčiněný např. nepříznivým vývojem ekonomiky, mimo jiné i v důsledku pandemie COVID-19, může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Společností segmentu energetické distribuce. Společnosti segmentu energetické 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. Podle statistických údajů vzrostla v roce 2017 spotřeba elektřiny o 1,9 % oproti

předchozímu roku na hodnotu 73,8 TWh<sup>1</sup>. V roce 2017 se jednalo o největší spotřebu elektřiny od roku 1981<sup>2</sup>. V roce 2018 spotřeba elektřiny dále vzrostla na 73,9 TWh (+0,2% meziročně), což představovalo v řadě již pátý rok nárůstu spotřeby elektřiny<sup>3</sup>. Co se roku 2019<sup>4</sup> 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, avšak v prvním čtvrtletí 2021 se vrátila k růstu, za třetí čtvrtletí roku 2021 dosáhla meziročního nárůstu o 0,2 %<sup>5</sup> a za čtvrté čtvrtletí 2021 dosáhla meziročního nárůstu o 2 %<sup>6</sup>. V plynárenství spotřeba v prvním čtvrtletí 2021 meziročně vzrostla o více než desetinu. Tahounem růstu spotřeby plynu bylo z velké části chladné počasí. Na hladinách vysokého a velmi vysokého napětí, kam se nejčastěji připojují velké průmyslové podniky, se spotřeba nejvíce propadla v dubnu a v květnu 2020, meziročně o více než patnáct procent. Podnikatelé – malooběratelé ale nejhorší dopady, měřeno spotřebou, zažili v lednu 2021, kdy došlo k výraznému přitvrzení protipandemických opatření a spotřeba u nich klesla meziročně bezmála o dvanáct procent. Spotřeba domácností se, ve stejnou chvíli vydala opačným směrem, když meziročně vzrostla téměř o šestnáct procent. Takto výrazné změny v běžných časech trvají několik let. Celková spotřeba zemního plynu v prvním čtvrtletí 2021 vzrostla o 13,4 % více než v prvním čtvrtletí 2020. Významný vliv na spotřebu plynu mělo také počasí, když se průměrné teploty v prvním čtvrtletí 2021 pohybovaly o 0,3 stupně Celsia pod dlouhodobým teplotním normálem. Nejen kvůli lockdownu, ale také díky chladnější zimě, vzrostla spotřeba domácností téměř o třináct procent oproti začátku roku 2020.<sup>7</sup> V případě, že by v důsledku dalšího lockdownu nastal další významný pokles v agregátní spotřebě elektrické energie, projevil by se pravděpodobně i v objemu spotřebované energie v lokálních distribučních soustavách Společností segmentu energetické distribuce. Toto by mělo přímý dopad na tržby Společností segmentu energetické distribuce, které by v důsledku toho klesly. Neočekávané či nepříznivé změny v poptávce 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.

### ***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 - 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 %.<sup>8</sup>

V současné době jsou podrobné cenové podmínky stanoveny cenovým rozhodnutím ERÚ č. 9/2021 ze dne 30. listopadu 2021, kterým se stanovují ceny za související službu v elektroenergetice odběratelům ze sítí nízkého napětí, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2022, a cenové rozhodnutí ERÚ č. 8/2021 ze dne 30. listopadu 2021, kterým se stanovují ceny za související službu v elektroenergetice a ostatní regulované ceny. Toto cenové rozhodnutí nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2022, s výjimkou ustanovení bodů (7.14) až (7.15), která nabývají účinnosti dnem 1. dubna 2022. Cenová rozhodnutí jsou platná až do vyhlášení nových cenových rozhodnutí, která ERÚ obvykle vydává 1x ročně. Případné 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

<sup>1</sup> Zdroj: Tisková zpráva Statistika energetiky 2017 (ERÚ)

<sup>2</sup> Zdroj: Tisková zpráva Statistika energetiky 2017 (ERÚ)

<sup>3</sup> Zdroj: Tisková zpráva Česká republika loni spotřebovala rekordní množství elektřiny (ERÚ)

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

<sup>5</sup> Zdroj: Čtvrtletní zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za III. čtvrtletí 2021 (ERÚ)

<sup>6</sup> Zdroj: Čtvrtletní zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za IV. čtvrtletí 2021 (ERÚ)

<sup>7</sup> Zdroj: Lockdown v prvním čtvrtletí navýšil spotřebu elektřiny u domácností (ERÚ)

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

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 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 distribuce. To může mít nepříznivý dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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

Distribuční soustavy, informační systémy a další zařízení Společností segmentu energetické 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 distribuce, způsobit snížení příjmu a dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozeného zařízení. To může 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 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 nicméně odběratelé námi distribuované elektrické energie, mezi kterými mohou být i ti orientovaní na ruský trh, mohli, v důsledku války na Ukrajině, s námi uzavřít kontrakty na menší rezervovanou kapacitu, což se potenciálně může projevit v menším zisku a to do doby, než se takové společnosti nepřeorientují na jiné trhy. Neschopnost Společností segmentu energetické distribuce plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

## **2.2 Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství**

Část společností ze Skupiny působí v Segmentu zemědělství (tyto společnosti dále jen **Společnosti segmentu zemědělství**). 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. Společnosti segmentu zemědělství se v rostlinné výrobě věnují 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 ústavu<sup>9</sup> je tzv. dlouhodobý srážkový normál (období 1981-2010) ve výši 686 mm srážek za rok. V roce 2021 dosáhl úhrn srážek za Českou republiku výše 681 mm (98% dlouhodobého normálu). Pro porovnání dosáhl úhrn srážek za Českou republiku v roce 2020 výše 764 mm (111 % dlouhodobého normálu) a v roce 2019 pak výše 634 mm (92 % dlouhodobého normálu). Špatné počasí může vést k horší úrodě nebo horší výtěžnosti dané sklizně (tj. v případě špatného počasí během období

<sup>9</sup> Statistiky územních srážek (ČHMÚ)

sklizně). Případná neúroda může vést ke snížení příjmů Společností segmentu zemědělství, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost těchto společností plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Neschopnost Společností segmentu zemědělství plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a 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 influenzy, Newcastleké choroby, afrického moru prasat a bovinní spongiformní encefalopatie (BSE)<sup>10</sup>. ČR je dále bez výskytu těchto nákaz: plicní nákaza skotu, nodulární dermatitida skotu (Lumpy skin disease), vezikulární stomatitida, katrální horečka ovcí (Bluetongue)<sup>11</sup>. 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 Společností segmentu zemědělství je toto zejména důležité u chovu mléčného skotu, které tvoří cca 79 % činnosti (tržeb) Společností segmentu zemědělství<sup>12</sup>. Úmrtí většího počtu zvířat může vést ke snížení příjmů Společností segmentu zemědělství, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost těchto společností plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### ***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. Spektrum dotačních programů udržuje kontinuitu s programy realizovanými v předešlých letech<sup>13</sup>. 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 tzv. greening<sup>14</sup>. Pro Společnosti segmentu zemědělství jsou relevantní především tzv. jednotné platby za plochu (SAPS) a přímé platby vázané na produkci citlivých komodit – v případě Společností segmentu zemědělství pak především masná telata a dojnice (VCS). Významná část příjmů Společností segmentu zemědělství je tvořena dotacemi (za rok 2020 cca 18 % příjmů Společností segmentu zemědělství představují dotace). Pro rok 2022 schválila vláda rozpočet Státního zemědělského intervenčního fondu (SZIF) ve výši 44,2 miliardy korun, což je o 3,78 miliardy korun více, než tomu bylo roku 2021<sup>15</sup>. V případě dalších snížení dotací může dojít ke zhoršení hospodaření Společností segmentu zemědělství. Toto může mít negativní vliv na schopnost Společností segmentu zemědělství plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, což může nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### ***Rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19***

Pandemie COVID-19 ovlivňuje Segment zemědělství jak negativně, tak pozitivně. Negativní vliv pandemie na rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19 spočívá v tom, že podniky v zemědělství jsou často závislé na svých zaměstnancích. Existuje zde riziko krátkodobé ztráty zaměstnanců v důsledku nákazy nemocí COVID-19, případně jejich dočasné pracovní neschopnosti z důvodu dodržování karanténních opatření. To by mohlo mít v klíčových obdobích zemědělského roku vliv na omezení produkce daných společností. Vysoká mechanizace moderních farem toto riziko do značné části omezuje. I přesto toto riziko může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost společností segmentu

<sup>10</sup> Ochrana zdraví zvířat a péče o jejich pohodu (Státní veterinární správa)

<sup>11</sup> Ochrana zdraví zvířat a péče o jejich pohodu (Státní veterinární správa)

<sup>12</sup> Interní výpočty Skupiny

<sup>13</sup> Národní dotace (SZIF)

<sup>14</sup> Přímé platby (SZIF)

<sup>15</sup> Zdroj: vláda: Zemědělský fond bude hospodařit s 44,2 mld. Kč, meziročně více (Zemědělec.cz)

zemědělství dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### ***Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině***

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související vývoj celkové ekonomické situace se může u Společností segmentu zemědělství projevit růstem cen vstupů, především hnojiv, nafty a také cen obilí, čímž může docházet také i k růstu cen krmiv. V reakci na takovýto vývoj bude muset dojít ke zvýšení prodejních cen produktů rostlinné i živočišné výroby. Celkově mohou tyto faktory vést k nižším ziskům Společností segmentu zemědělství a dále k neschopnosti Společností segmentu zemědělství plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

### **2.3 Rizika vztahující se k Segmentu reality**

Část společností ze Skupiny působí v Segmentu reality (tyto společnosti dále jen **Společnosti segmentu reality**). 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. V důsledku nepříznivých změn na trhu s nemovitostmi oproti stavu předpokládanému připraveným developerským projektem Společnosti segmentu reality může realizovaný developerský projekt ztratit významnou část zisku a může tak být u relevantních Společností segmentu reality 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.

#### ***Riziko neobsazenosti pronajímáných prostor***

Společnosti segmentu reality pronajímají především kancelářské budovy a nebytové prostory určené k provozování maloobchodu (dále také „retailové prostory“). V rámci těchto budov jsou vždy jednotky nájemců s významnou částí pronajatého prostoru alokovaného na jednoho nájemce. Nájemní smlouvy jsou většinou uzavírány na dobu určitou 5 let nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Prostory pronajímáné 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.

#### ***Riziko spojená s vývojem pandemie COVID-19***

Pandemie COVID-19 ovlivňuje Segment Realit jak negativně, tak pozitivně. Co se negativních stránek týče, může mít negativní vliv na vývoj výše tržního nájemného v jednotlivých zasažených regionech a také jednotlivých zasažených odvětvích. Jedná se primárně o odvětví, v nichž společnosti nejsou schopny plně



podnikat, případně jimž v důsledku protiepidemiologických opatření chybí lidské zdroje. Tyto společnosti pak nemusí být schopny včas a v plné výši platit obvyklé standardní nájemné. Totéž se může týkat rezidenčního nájemného bydlení, kdy je možné, že pandemie COVID-19 zapříčiní růst nezaměstnanosti a neschopnost určité skupiny lidí platit dříve dohodnutou výši nájemného. Tyto dopady mohou být jak krátkodobé, tak dlouhodobějšího rázu.

Současně lze nicméně očekávat pozitivní vliv pandemie na ta odvětví, které pandemií zasažena nejsou a kterým se daří dosahovat naopak růstu. Zde naopak může být poptávka po dodatečných prostorech k nájmu za účelem pokrytí vyšší potřeby skladovacích prostor, kancelářských prostor a podobně.

Co se developmentu týče, riziko spojené s pandemií COVID-19 spočívá v potenciálním dočasném omezení fungování orgánů státní správy, dodavatelů a podobně. Developerské projekty jsou nicméně připravovány v časovém rámci několika let, a tudíž zpoždění několika měsíců by nemělo mít významný dopad na tento sektor.

Dále je činnost v oblasti developmentu pandemií COVID – 19 ovlivněna skrze zvyšující se ceny stavebních dodávek (zejména oceli, dřeva, izolačních materiálů) a prodlužováním dodacích lhůt některých komponent (zejména výrobků ze dřeva, oceli a sanity). Většina těchto dodatečných nákladů však bude promítnuta do koncových cen. V případě, že by začala v budoucnu klesat koupěschopnost jednotlivců a jejich schopnost dosáhnout na hypoteční úvěry, předpokládá se, že budou související poptávku nahrazovat investiční skupiny. Ty, díky přetlaku finančních prostředků v segmentu nemovitostí a omezenému množství investičních příležitostí, kupují celé bytové domy a vytváří portfolia bytových i nebytových jednotek k pronájmu.

Celkově mohou rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19 v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu reality dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### ***Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině***

Válečný konflikt na Ukrajině může Společnosti segmentu realit ovlivnit negativně výpadkem zahraničních pracovníků, růstem cen materiálů a stavebních dodávek a dále prodlužováním dodacích lhůt některých komponent. Většina těchto dodatečných nákladů však bude promítnuta do koncových cen. Celkově mohou rizika spojená s válečným konfliktem na Ukrajině v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu reality dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### ***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 Společnosti 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.

## 2.4 Rizika vztahující se k Segmentu zdravotnictví

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

### *Rizika související s regulací segmentu zdravotnictví*

Společnosti segmentu zdravotnictví jsou typicky podrobeny vyšší míře regulace, než je obvyklé v jiném podnikatelském sektoru. Tato regulace je obvykle zaměřena na ochranu pacientů, resp. příjemců zdravotních služeb či na ochranu zájmů státu či společnosti. Společnosti segmentu zdravotnictví musí vynakládat zvýšené výdaje na splnění všech legislativních a regulatorních požadavků souvisejících s jejich konkrétní oblastí podnikání. Mezi nejvýznamnější legislativní a regulatorní požadavky patří:

- zákon č. 378/2007 Sb., o léčivech a o změnách některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 48/1997 Sb., zákon o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 54/2008 Sb., o způsobu předepisování léčivých přípravků, údajích uváděných na lékařském předpisu a o pravidlech používání lékařských předpisů;
- Úhradová vyhláška Ministerstva zdravotnictví;
- Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů;
- Metodický pokyn pro zdravotnická zařízení k aplikaci zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, vydaný Ministerstvem zdravotnictví;
- Vyhláška č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách.

Zvýšené výdaje Společností segmentu zdravotnictví, tj. myšleno především výdaje související s tím, aby Společnosti segmentu zdravotnictví byly a postupovaly vždy v souladu se všemi platnými právními předpisy a regulacemi, jsou představovány především: (i) výdaji vynakládanými na udržení odbornosti příslušných zaměstnanců; (ii) výdaji vynakládanými na správu a rozvoj vztahů s příslušnými zdravotními pojišťovnami, tj. např. zasloužení nové zdravotní pojišťovny v novém lékařském zařízení nebo změna již dohodnutých tarifních plnění, tedy především výdaji na zaměstnance případně externí poradce, kteří se těmito činnostmi věnují; (iii) nepřímé výdaje související s platbami od zdravotních pojišťoven, jež po splatnosti nebo jež jsou zdravotní pojišťovnou rozporované, tj. například výdaje na externí poradce posuzující oprávněnost některých nároků na zdravotní pojišťovny atp.; (iv) výdaje vynakládané na právní zástupce a soudy v případě právního sporu s pacienty. Neočekávané či nepříznivé změny v regulatorním prostředí, tj. zejména zavedení nových předpisů regulací, jež by přímo ovlivňovaly Společnosti segmentu zdravotnictví, nebo zpřísnění existujících předpisů a regulací, mohou mít negativní dopad na příjmy Společností segmentu zdravotnictví. Toto může nepříznivě ovlivnit schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### *Riziko související s odborností zaměstnanců*

Společnosti segmentu zdravotnictví jsou ve většině případů zcela závislé na odbornosti zaměstnanců provádějící zdravotní péči. Nedostatek zaměstnanců s potřebnou odborností, neschopnost Společností segmentu zdravotnictví dle potřeby takové zaměstnance najímat a udržet si je, či najímání nedostatečně odborných zaměstnanců může vést k neadekvátní kvalitě poskytovaných zdravotních služeb. V případě investice do nových zdravotních center jsou Společnosti segmentu zdravotnictví závislé na schopnosti najít dostatek kvalitních a kvalifikovaných zaměstnanců na nově vzniklé pozice. V případě existujících zdravotních center jsou pak Společnosti segmentu zdravotnictví citlivé na případné odchody klíčových zaměstnanců či vyšší než obvyklou míru fluktuace u řadových zaměstnanců. Emitent nemůže zaručit, že Společnosti segmentu zdravotnictví dokáží klíčové osoby i řadové zaměstnance udržet a motivovat je nebo případně získávat nové klíčové osoby či řadové zaměstnance. Toto může v důsledku nepříznivě ovlivnit

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

#### ***Riziko související s financováním zdravotní péče***

Značná část tržeb Společností segmentu zdravotnictví pochází od státu nebo zdravotních pojišťoven. Systém financování související s provozem institucí (tj. především zdravotních pojišťoven), které touto cestou poskytují financování zdravotní péče Společnostem segmentu zdravotnictví, může být značně komplikovaný a neefektivní a může docházet i ke značným časovým prodlevám mezi poskytnutím služby (tj. z ekonomického hlediska ke vzniku tržby) a úhradou či částečnou úhradou tohoto lékařského výkonu ze strany zdravotní pojišťovny. V případě, kdy Společnosti segmentu zdravotnictví nemají dostatečně smluvně ošetřeny vztahy s těmito poskytovateli financování zdravotní péče, může být značná část jejich tržeb v riziku uznatelnosti, prodlev splatnosti či vymahatelnosti. Takové případné negativní dopady do tržeb a příjmů mohou v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společností segmentu zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### ***Rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19***

Situace související s pandemií COVID-19 rozvoj skupiny v roce 2020 v segmentu zdravotnictví zpomalila, došlo ke stagnaci počtu klientů a došlo k přechodnému ovlivnění schopnosti personálně zajistit chod zařízení z důvodu karantény zaměstnanců.

V 1. pololetí 2021 se situace v tomto segmentu mírně zlepšila a došlo k oživení v počtu klientů. Pandemie bude nicméně i nadále nepříznivě ovlivňovat schopnosti personálně zajistit chod zařízení, protože zaměstnanci mohou více zůstat doma z důvodu péče o děti a příbuzné, z důvodu nařízení karantény a podobně. Ve druhé polovině roku 2021 však nedošlo k celoplošnému uzavírání škol, což mělo dobrý vliv na bezproblémové zajištění obsazenosti směn personálem. Dopad na zajištění personálu byl tedy spíše jen přechodný a lokální. Nadále také přetrvává zvýšení nákladů v souvislosti s nákupem ochranných pomůcek a testováním zaměstnanců i klientů, avšak většina těchto nákladů byla kompenzována formou dotací. Není však jisté, zda tato forma kompenzací bude probíhat i nadále. Výhled zlepšuje vyšší dostupnost očkování, díky čemuž je v současnosti značná část klientů očkovaná i posilující třetí dávkou. Obavy naopak vzbuzují další mutace viru.

Pandemie může i v budoucnu negativně ovlivnit jednak kapacity zdravotnických zařízení a jednak, jak bylo uvedené výše, schopnost Společností personálně zajistit standardní chod zdravotnických zařízení. Toto riziko tak může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu zdravotnictví 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 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. K datu vyhotovení prospektu, vzhledem k tomu, že Emitent ještě nezačal provozovat činnost vydávání dluhopisů, je objem likvidních prostředků Emitenta cca 1 900 tis. Kč.

#### ***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 společností ve Skupině. Může však jít i 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 protistran plnit finanční závazky vůči Emitentovi včas a v dohodnuté míře, může mít negativní vliv na hospodaření Emitenta.

#### 4. Ostatní rizika

##### *Riziko konkurence*

Emitent je ve své činnosti závislý na společnostech ze Skupiny. Největší konkurenční tlak je pociťován 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 a zdravotnictví je, dle interního průzkumu Emitenta, konkurenční pozice společností ze Skupiny silná.

Skupina Alzheimercenter jako síť specializovaných zařízení, které poskytují kvalitní kvalifikovanou péči osobám s Alzheimerovou chorobou a jinými typy demencí, je vzhledem k počtu lůžek (více než 1500) 2. největším poskytovatelem těchto služeb v České republice.

Společnosti energetického segmentu vystupují pod značkou UCED a patří k nejvýznamnějším distributorům elektřiny v České republice s více než 6 000 odběrnými místy a 120 distribučními soustavami.<sup>16</sup>

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*

Pro stanovení a plnění strategických cílů Emitenta je rozhodující kvalita managementu a klíčových zaměstnanců ve Skupině. V tomto ohledu hraje důležitou roli schopnost udržet současné zaměstnance a získávat nové. Předsedou správní rady Emitenta je od 27. srpna 2021 JUDr. Alena Sikorová. Tato osoba dále působí v orgánech společností, které jsou pro Emitenta významné. Odchody manažerů nebo klíčových zaměstnanců Skupiny by mohly mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

## 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

<sup>16</sup> <https://www.uced.cz/>

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 dluhové financování.

#### ***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 3. února 2022<sup>17</sup> se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 1. čtvrtletí 2023 ve výši 3,0 % s poklesem na 2,3 % v horizontu 2. čtvrtletí 2023. Zimní prognóza ČNB současně očekávala, že inflace bude v letošním prvním pololetí kulminovat na hodnotách kolem 10 % a na horizontu měnové politiky, tedy v první polovině roku 2023, se vrátí do blízkosti 2% cíle. Je důležité nicméně upozornit, že v důsledku válečného konfliktu na Ukrajině, který s sebou nese extrémní cenové tlaky zejména v oblasti komodit a vedl i k oslabení kurzu koruny, je velmi pravděpodobné, že v následujících měsících dojde k dalšímu znatelnému, byť dočasnému, nárůstu inflace.<sup>18</sup> Pokud celkově nastane situace, na základě které se výše uvedená 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

<sup>17</sup> Zdroj: Prognóza ČNB – zima 2022 (Česká národní banka)

<sup>18</sup> Zdroj: Inflace v únoru 2022 nad prognózou ČNB a vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma cíle (Česká národní banka)

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.

### ***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 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, nadržuje 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 nadržuje 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, nadržuje Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, 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 %.

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 Doplňku 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 stanovená 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.

### ***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. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřijímá BCPP žádné závazky vyplývající z Dluhopisů.

### ***Promlčení***

Veškerá práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna, nejpozději však uplynutím deseti (10) let ode dne, kdy dospěla.

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

**III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

<b>Informace</b>	<b>Zdroj</b>	<b>Přesná URL Adresa</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Účetní závěrka Emitenta za období od 23.12.2021 do 31.12.2021 (dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 1-31)</li> <li>▪ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 23.12.2021 do 31.12.2021 (dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 32-35)</li> </ul>	<p>Internetové stránky emitenta www.unicapital.cz sekce "Pro investory".</p>	<p><a href="https://unicapital.cz/upload/UCINV07-vyrocní-zprava-2021.pdf">https://unicapital.cz/upload/UCINV07-vyrocní-zprava-2021.pdf</a></p>

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 dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) společností UNICAPITAL Invest VII a.s., se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 140 94 215, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26937 (**Emitent**) v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů 3.000.000.000 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.

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 upřesňovat 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 depozitářem, 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 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 doplňku dluhopisového programu. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem, bude-li uzavřena, důkladně obeznámili.

Nestanoví-li příslušný Doplňek 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 osobou 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 Doplňku dluhopisového programu. Doplňek 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 účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, 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 Doplňku 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 Doplňku 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 Evidence 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 Evidence sběrného dluhopisu jako vlastník příslušného Podílu na sběrném dluhopisu (**Vlastník dluhopisu**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Evidence sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisu v Evidence 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 Evidence 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 Evidence sběrného dluhopisu se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Evidence 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, Administrátorem nebo Osobou vedoucí samostatnou evidenci, podle toho, jak bude uvedeno v Doplňku dluhopisového programu, 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 osoba vedoucí Seznam vlastníků dluhopisů 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 a Administrátorovi 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, 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 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 Administrátora 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.

### 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. V Doplnku dluhopisového programu bude stanoveno, zda příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude 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. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.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 úrokový 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 splácení Emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplnku 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) váznoucí 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) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (c) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění závazků vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem;
- (d) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (e) váznoucí 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 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

- fondů 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.) jakékoli společnosti ze Skupiny, jejíž hlavní podnikatelskou činností je poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společností 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 jakékoli 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 Povolenoého financování Skupiny.
- (f) **Povolenoé 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 podmínek, jež 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 emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Emitované dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
$IR_{B_i}$	Úroková sazba skupiny	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové

	emitovaných dluhopisů		položky „Emitované dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
N <sub>L</sub>	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	Poskytnuté úvěry	Rozvaha (položka „Poskytnuté úvěry“)
N <sub>B</sub>	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované 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 emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Emitované 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 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 se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované řádné účetní závěrky Emitenta za rok 2022.

Vypočtený ukazatel NWIR bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci "Pro investory" jako součástí výroční zprávy Emitenta za příslušné období.

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

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWM vypočte následovně:

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

	<b>Význam</b>	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
$N_{L_i}$	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 emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Emitované dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Emitované dluhopisy“ v příloze účetní závěrky)
$DTM_{B_i}$	Počet dnů do splatnosti skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Emitované 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 emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Rozvaha (položka „Emitované dluhopisy“)
$n$	Počet skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Poskytnuté úvěry“ v příloze účetní závěrky)
$m$	Počet skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky „Emitované 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 emitovaných 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 emitovaný dluhopis umožňuje dle příslušného Emisního dodatku 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 se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované řádné účetní závěrky Emitenta za rok 2022.

Vypočtený ukazatel NWM bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci "Pro investory" jakou součástí výroční zprávy Emitenta za příslušné období.

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

- (a) Dluhopisy budou nést úrok stanovený jednou z následujících metod, přičemž zvolená metoda úročení včetně všech náležejících parametrů výpočtu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu:
- (aa) fixní 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 zadržetí 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. 5.1.

### 5.1 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 jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota 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 Doplňku 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 Doplňku 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 nesplacené 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 Doplňku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**). Pokud nebude v Doplňku 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 Doplňku 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 nesplacené 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.

### **6.4 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent má možnost Dluhopisy odkoupit od Vlastníků dluhopisů kdykoli před jejich splatností.

### **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 jmenovitou hodnotu Dluhopisu 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 jmenovitá hodnota Dluhopisů 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 jmenovitou hodnotu 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 jmenovitých hodnot Dluhopisů 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 jmenovitou hodnotu 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 splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (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 jmenovitou hodnotu Dluhopisu, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisu Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Podílů na sběrném dluhopisu počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (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 jmenovitou hodnotu Dluhopisů 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 jmenovitou hodnotu Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty. 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 jmenovité hodnoty (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 jmenovitou hodnotu Dluhopisů 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 (i) originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu Oprávněné osoby pro příslušné daňové období (ii) potvrzením o skutečném příjemci platby 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, potvrzením o skutečném příjemci platby 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 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 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 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 REPUBLICĚ) 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 bodem (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 jakémkoliv 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:

(i) 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 nezczizí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5(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 písmena (i) nebo 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 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

#### **10. Promlčení**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (slovy: tři) 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 VII 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 VII 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, oznámí 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 VII 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 VII 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 bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

### **12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem**

Emitent je povinen 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, 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 Doplňku 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 Doplňku 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 vlastníci 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 nezankly 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. Případná smlouva se společným zástupcem nebo zmocnění společného zástupce bude uveřejněna na internetových stránkách [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci Pro investory.

#### **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 jmenovité hodnoty Dluhopisu dané Emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcízí, 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 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.unicapital.cz](http://www.unicapital.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, vyplývajících 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, pojmy a zkratky**

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.

**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.

**ČNB** znamená Českou národní banku, 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 pana Pavla Hubáčka, který drží nepřímý podíl na Mateřské společnosti ve výši 100 % a nepřímo tak drží podíl ve výši 100 % na Emitentovi

**Mateřská společnost** znamená UNICAPITAL N.V. zapsanou do obchodního rejstříku Nizozemského království pod registračním číslem 66551625 se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království

**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 jmenovité hodnoty Dluhopisu 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 článcích 12.2.1, 12.2.2 a 12.2.2 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 prodeje 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 zjistitelný.

**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty** 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 jmenovité hodnoty 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 jmenovité hodnoty.

**Rozhodný den pro výplatu výnosu** znamená ve vztahu k zaknihovaným 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 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.

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se Zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi, který (opět analogicky se Zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

***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 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**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 VII a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČO: 140 94 215, LEI: 315700APRL63BA9U3I71, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26937 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●], ke spis. zn. [●] ze dne [●]. [●] 2022, které nabylo právní moci dne [●]. [●] 2022, [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.**

**[V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci [●].**

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 po uveřejnění následného Základního prospektu, pokud jim cenné papíry dosud nebyly dodány.

Lhůta, v níž mohou investoři právo na odvolání souhlasu uplatnit, je stanovena do [●].]

**Základní prospekt a jakýkoli jeho dodatek byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.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.unicapital.cz](http://www.unicapital.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.**

[KE KONEČNÝM PODMÍNKÁM BUDE PŘILOŽENO SHRNU TÍ JEDNOTLIVÉ EMISE]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě nespacených dluhopisů 3.000.000.000 Kč (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje [●], je uvedeno v kapitole „*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 kapitole 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 tohoto Základního prospektu ČNB.

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

## **SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ**

[POKUD TO BUDE VZHLEDEM K JEDNOTKOVÉ HODNOTĚ DLUHOPISŮ VYDÁVANÝCH V RÁMCI EMISE RELEVANTNÍ, BUDE ZDE DOPLNĚNO SHRNUTÍ VYPRACOVANÉ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI.]

## 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 VII a.s., se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 140 94 215, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26937.

### (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 VII a.s.

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]

## 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.*

## 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 [50] / [●] % 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): [●] / nepoužije se
14. Emisní kurz k datu Emise: [●] % jmenovité hodnoty
15. Emisní kurz po datu emise: [[●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč / cena za nabízené Dluhopisy bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci [●] první den lhůty pro upisování Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.]

16. Úrokový výnos:
- 16.1 Úroková sazba Dluhopisů: [Pevný] / [Pohyblivý]  
 [● % p.a.] / [Pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude pro každé Výnosové období určena ve výši odpovídající hodnotě Referenční sazby [PRIBOR [3M]/[6M]/[12M]] / [Euribor [3M]/[6M]/[12M]] stanovené 2 (dva) pracovní dny 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.]
- 16.2 Výplata výnosů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně]
- 16.3 Den výplaty úroků: [●]
17. Den konečné splatnosti dluhopisů: [●]
18. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek): [●]; Rozhodný den pro výplatu výnosu se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se]
19. Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek): [●]; Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se]
20. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: *Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.*
- 20.1 Emitent je oprávněn splatit pouze část Dluhopisů dané Emise: [použije se [, [Emitent však je oprávněn rozhodnout o splacení minimálně ● z jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu] / ●] / nepoužije se]
- 20.2 Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta: [●]
- 20.3 Lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.2.2 Společných emisních podmínek): [● / nepoužije se]
- 20.4 Hodnota každého předčasně splatného Dluhopisu (při Rozhodnutí o předčasném splacení): [●]
21. Zpětný odkup Dluhopisů před jejich splatností od Vlastníků dluhopisů: [ano / ne]
22. Administrátor: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
23. Určená provozovna Administrátora: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
24. Agent pro výpočty [dle článku 11.2.1 Společných emisních podmínek / ●]
25. Kotační agent: [dle článku 11.3.1 Společných emisních podmínek / ●]

26. Další agenti: [●]
27. 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]
28. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): [ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) / ●]
29. Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: [● / nepoužije se]
30. Interní schválení Emise dluhopisů: [Vydání Emise dluhopisů schválila [správní rada / [●]] Emitenta dne [●]. / ●]
31. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: [●]  
[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent sám] / [●].]
32. Poradci: [●]
33. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. *[doplňit zdroj informací]* / ●]
34. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [● / nepoužije se]

## ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

35. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: [● / nepoužije se]
36. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: [● / nepoužije se]
37. Veřejná nabídka: [[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Nepoužije se; Dluhopisy budou nabízeny veřejně na základě jedné nebo více výjimek z povinnosti uveřejnit prospekt dle Nařízení o prospektu / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.]  
*Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce kromě pododstavce 37.11.* [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.] / ●]
- 37.1 Podmínky primární veřejné nabídky: [● / 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 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**)].]
- [[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, v níž bude primární veřejná nabídka otevřena, je od [●] do [●].]
- [Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při primární veřejné nabídce: [●]]
- [Vybraní investoři budou osloveni [Emitentem / ●] (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [Emitentem / ●] (zejména podle smluv uzavřených s [Emitentem / ●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]
- [Postup pro žádost: [●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.]



[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 [●]]

(i) [Souhlas Emitenta s použitím Základního prospektu] [Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu a těchto Konečných podmínek pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů [společností/společnostmi] [●] (Finanční [zprostředkovatel / zprostředkovatelé]). [Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu a těchto Konečných podmínek pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů všem finančním zprostředkovatelům (každý takový finanční zprostředkovatel jako Finanční zprostředkovatel). [Souhlas Emitenta s použitím Základního prospektu a těchto Konečných podmínek [není podmíněn] / [je podmíněn [●]]. Jakékoliv nové informace o [Finančním zprostředkovateli / Finančních zprostředkovatelích] budou zveřejněny na [příslušných] internetových stránkách [Finančního zprostředkovatele / Finančních zprostředkovatelů] [●].

### 37.2 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 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**)].]

[[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, v níž bude sekundární veřejná nabídka otevřena, je od [●] do [●].]

[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při sekundární veřejné nabídce] [●] [Vybraní investoři budou oslovováni [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.*]

[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 [●]]

(i) [Souhlas Emitenta s použitím Základního prospektu] [Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu a těchto Konečných podmínek pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů [společností/společnostmi] [●] (Finanční [zprostředkovatel / zprostředkovatelé]). [Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu a těchto Konečných podmínek pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů všem finančním zprostředkovatelům (každý takový finanční zprostředkovatel jako Finanční zprostředkovatel). [Souhlas Emitenta s

- použitím Základního prospektu a těchto Konečných podmínek [není podmíněn] / [je podmíněn [●]]. Jakékoliv nové informace o [Finančním zprostředkovateli / Finančních zprostředkovatelích] budou zveřejněny na [příslušných] internetových stránkách [Finančního zprostředkovatele / Finančních zprostředkovatelů] [●].
- 37.3 Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: [● / nepoužije se]
- 37.4 Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na internetové stránce Emitenta v sekci [●].] / ● / nepoužije se]
- 37.5 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání Listinných dluhopisů: [●]
- 37.6 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: [● / nepoužije se]
- 37.7 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: [● / nepoužije se]
- 37.8 Náklady účtované investorovi: [● / nepoužije se]
- 37.9 Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [● / nepoužije se]
- 37.10 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) / Finančního zprostředkovatele na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: [● / nepoužije se]
- 37.11 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu [● (doplňte v případě, že se nepoužijí ustanovení o veřejné nabídce v souladu s odstavcem 1 výše) / nepoužije se]
38. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] [[●] působí též v pozici [Manažera]/[Administrátora]/[Agenta pro výpočty]/[Kotačního agenta Emise]. [[●] vede evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.]] / [●]
39. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů: Dluhopisy jsou nabízeny za účelem
- provozní potřeby Emitenta
  - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem [●]]
  - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku 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 celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč.
40. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.]
41. 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: [● / 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.]
42. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): [● / Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
43. Další omezení prodeje Dluhopisů: [● / 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 VII 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 VII a.s.**



---

Jméno: JUDr. Alena Sikorová  
Funkce: předseda správní rady

### 2. Oprávnění auditoři

Emitent sestavil auditovanou účetní závěrku za účetní období od 23.12.2021 do 31.12.2021 sestavenou 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, 110 00 Praha 1, IČO 242 60 673, 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 byla Ing. Uljana Bazjukova č. oprávnění 2509.

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

### 3. Rizikové faktory

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – Rizikové faktory.

### 4. Údaje o emitentovi

#### 4.1 Historie a vývoj emitenta

##### Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	UNICAPITAL Invest VII a.s.
Registrace:	zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26937.
IČO:	140 94 215
LEI:	315700APRL63BA9U3I71
Datum vzniku:	23. prosince 2021
Datum založení:	8. prosince 2021
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	800 919 293

E-mail:	info@unicapital.cz
Internetová webová adresa:	www.unicapital.cz <sup>19</sup>
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů;</li><li>▪ zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;</li><li>▪ zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;</li><li>▪ zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;</li><li>▪ zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;</li><li>▪ zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;</li><li>▪ 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;</li><li>▪ 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</li></ul>

#### 4.2 Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 8. prosince 2021 zakladatelskou listinou (NZ 778/2021) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou UNICAPITAL Invest VII a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spis. značkou B 26937 dne 23. prosince 2021. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 8. prosince 2021 a byla do obchodního rejstříku založena dne 23. prosince 2021.

Emitent byl založen v soukromém zájmu za účelem podnikatelské činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti spočívající v předmětu činnosti a předmětu podnikání, kterými jsou výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona dle čl. 2 stanov Emitenta.

#### 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).

<sup>19</sup> Informace na internetových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

## 5. Přehled podnikání

### 5.1 Hlavní činnosti

Emitentovou hlavní činností je realizace tohoto Dluhopisového programu a následné financování společností Skupiny 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.

Skupina působí především v konzervativních odvětvích, díky čemuž, mimo segment zdravotnictví, doposud výrazně nepocítila krizi spojenou s pandemií COVID 19. Konkrétně se jedná o následující odvětví:

(a) Segment energetické distribuce

V rámci tohoto segmentu se Skupina 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 m<sup>2</sup> 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.).

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

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

(tis. Kč)	
	<b>31.12.2020</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>46.303</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>10.049</b>
<hr/>	
(tis. Kč)	
	<b>1.1.2020 - 31.12.2020</b>
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>108.113</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>4.330</b>

Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>14.979</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>3.656</b>

(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>60.565</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>1.934</b>

Společnosti energetického segmentu vystupující pod značkou UCED patří k nejvýznamnějším distributorům elektřiny v České republice s více než 6 000 odběrnými místy a 120 distribučními soustavami.<sup>20</sup> K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu představuje tento segment cca 26,1 % investičního portfolia Skupiny.

(b) Segment reality

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje dvěma hlavními činnostem:

(i) pronájem existujících nemovitostí

Skupina vlastní a spravuje několik administrativních budov ve významných městech České republiky.

Ekonomická činnost je představována poskytováním komerčních prostor k pronájmu třetím stranám, ale i osobám ze Skupiny Emitenta na základě dlouhodobých smluv. Skupina drží tyto nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí.

Zájmy Skupiny tohoto charakteru zastupuje zejména společnost Pereta Estates s.r.o., GALAP INVESTMENT s.r.o. a BONUM reality, s.r.o.

Společnost Pereta Estates s.r.o. vlastní sedmipatrovou administrativní budovu S9 Florenc s flexibilní kancelářskou plochou přes 3 000 m<sup>2</sup>, která se nachází na začátku Sokolovské ulice na Florenci v Praze v blízkosti stanice metra.

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

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>323.007</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>28.043</b>

(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>29.062</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>-452</b>

GALAP INVESTMENT s.r.o. vlastní kancelářskou budovu Javor v Pobřežní ulici naproti hotelu Hilton v centru Prahy. Šestipatrová budova má 3 433 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy a 49 garážových stání.

<sup>20</sup> <https://www.uced.cz/>



Následující tabulka obsahuje přehled základních finančních ukazatelů společnosti GALAP INVESTMENT s.r.o.:

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>517.861</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>33.656</b>

(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>29.255</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>-1.845</b>

Skupina vlastní kancelářské budovy i mimo lokalitu hlavního města Prahy, např. společnost BONUM reality, s.r.o. vlastní budovu nacházející se na tř. Svobody v centru Olomouce. Jedná se o sedmipodlažní budovu, která nabízí nadstandardní kancelářské prostory o ploše 3 385 m<sup>2</sup>.

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

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>176.658</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>24.884</b>

(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>20.453</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>3.812</b>

(ii) rezidenční development

Skupina se věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy. Skupina má dále menší projekty v Olomouci a Plzni. Na základě aktuálních tržních podmínek v období blízkému dokončení stavby je následně definitivně rozhodováno, zda budou byty určené k prodeji či k pronájmu.

Mezi společnosti spadající do oblasti rezidenčního developmentu patří společnost V Invest CZ a.s., která se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje celé škále developerských 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 povolovacího řízení), po výstavbu a prodej bytových jednotek.

Mezi aktuální projekty patří např. projekt 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 zámečku celkem 20 moderních bytů. V samotném Jinonickém zámečku pak vznikne v rámci 2. fáze 46 atypických bytů, ateliérů a komerčních prostor a v rámci 3. fáze vzniká v Jinonicích celkem pět luxusních vil.

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

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>374.392</b>

<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>3.078</b>
(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>657</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>-6.839</b>

Dalším projektem je např. Nová Valcha dceřiné společnosti Valcha Property Development s.r.o. v jihozápadní části Plzně, který představuje ojedinělý komplex různých typů rodinných domů a bytů – od jedno i dvoupodlažních solitérních domků, řadových domů, dvojdomů a trojdomů až po byty.

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

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>424.969</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-19.708</b>
(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>121.917</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>-36.711</b>

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. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu představuje tento segment cca 42,5 % investičního portfolia Skupiny.

(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 věnující se rostlinné výrobě (tj. pěstování plodin a prodeje sklizených plodin) i živočišné výrobě – především mléčný skot – chování skotu za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje a hospodaří na cca 3 700 ha.

Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin a mléka a případně chovaných zvířat.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu představuje tento segment cca 9 % investičního portfolia Skupiny.

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

(tis. Kč)	31.12.2020
<b>Aktiva celkem</b>	<b>445.181</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>56.250</b>
(tis. Kč)	1.1.2020 - 31.12.2020
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>136.888</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>-5.515</b>

(d) Segment zdravotnictví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje především provozováním specializovaných zdravotnických zařízení pro osoby postižené různými formami nervových degenerativních chorob (především tzv. Alzheimerovy choroby). Skupina provozuje třináct tzv. Alzheimercenter na území České a Slovenské republiky a podle počtu lůžek (více než 1500) je 2. největším poskytovatelem těchto služeb v České republice.

Ekonomická činnost je představována prodejem služby poskytování péče o osoby postižené Alzheimerovou chorobou. V rámci této činnosti jsou tržby tvořeny především platbami klientů / pacientů, resp. jejich rodin, platbami zdravotních pojišťoven za provedené služby dle úhradové vyhlášky.

V současnosti jsou vedena jednání o prodeji významné části (potenciálně až 90 %) provozu Alzheimercenter. V případě realizace transakce dojde k převedení zaměstnanců a klientů Alzheimercenter, k postoupení nájemních smluv k nemovitému majetku a k prodeji movitého majetku na nového provozovatele, kterým bude třetí strana mimo Skupinu Emitenta. Po realizaci této transakce zůstane ve Skupině provoz jednoho Alzheimercentra v České republice. Skupina si dále ponechá ve vlastnictví nemovitosti, ve kterých byla Alzheimercentra provozována. Tyto nemovitosti budou za stejným účelem úplatně pronajímány novému provozovateli. Provoz Alzheimercentra na území Slovenské republiky zůstává plánovanou transakcí nedotčen.

Situace související s pandemií COVID-19 rozvoj skupiny roku v roce 2020 v segmentu zdravotnictví zpomalila, došlo ke stagnaci počtu klientů a došlo k přechodnému ovlivnění schopnosti personálně zajistit chod zařízení z důvodu karantény zaměstnanců.

V 1. pololetí 2021 se situace v tomto segmentu mírně zlepšila a došlo k oživení v počtu klientů. Pandemie nicméně i nadále nepříznivě ovlivňovala schopnosti personálně zajistit chod zařízení, protože zaměstnanci více zůstávali doma z důvodu péče o děti. Rovněž došlo ke zvýšení nákladů v souvislosti s nákupem ochranných pomůcek a testováním zaměstnanců i klientů, avšak většina těchto nákladů byla kompenzována formou dotací. Není však jisté, zda tato forma kompenzací bude probíhat i nadále. Výhled zlepšuje vyšší dostupnost očkování, obavy naopak vzbuzují další mutace viru.

Centrálou sítě Alzheimercenter je společnost Alzheimercentrum pp s.r.o., která řídí 13 jednotlivých center a také společnosti, které zajišťují jejich provoz.

Následující tabulka obsahuje přehled základních konsolidovaných finančních ukazatelů společnosti Alzheimercentrum pp s.r.o.:

(tis. Kč)	
	<b>31.12.2020</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>882.788</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>574.917</b>
(tis. Kč)	<b>1.1.2020 - 31.12.2020</b>
<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb (vč. příspěvků a dotací)</b>	<b>1.010.983</b>
<b>Výsledek hospodaření za období</b>	<b>49.507</b>

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu představuje tento segment cca 20,1 % investičního portfolia Skupiny<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Interní analýza Skupiny

(e) Ostatní aktivity Skupiny

Ve velmi 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.

Do ostatních aktivit skupiny patří také provozování fotovoltaické elektrárny na území České republiky.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu představují ostatní aktivity Skupiny cca 2,3 % investičního portfolia.

Seznam jednotlivých společností Skupiny s rozdělením dle výše uvedených segmentů:

**Společnosti segmentu energetické distribuce:**

- UNICAPITAL ENERGY s.r.o.,
- UCED Energy s.r.o.,
- UCED Energy II s.r.o.,
- UCED Energy III s.r.o.
- LUDS s.r.o.,
- UCED s.r.o.,
- ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.,
- UCED Distribuce II s.r.o.,
- UCED Hranice s.r.o.,
- UCED Prodej s.r.o. a
- Kopřivnice Energy s.r.o.

**z toho Společnosti segmentu zelené energie:**

- PORUBOVKA, a.s., a
- Photon Forest, s.r.o.

**Společnosti segmentu reality:**

- Nemovitosti nájemního bydlení a.s.,
- Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.,
- GALAP INVESTMENT s.r.o.,
- GHPCZ INVEST LIMITED,
- GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost,
- Financial Consortium s.r.o.
- LEMANT Finance s.r.o.
- Reality Property II s.r.o.
- REZIDENCE U PARKU s.r.o.,
- Pereta Estates s.r.o.,
- BONUM reality, s.r.o.,
- LEDRICA TRADING a.s.,
- Osová PD, s.r.o.
- Osová PD II, s.r.o.
- Pobřežní PD, s.r.o.
- V Invest CZ a.s.,
- V Invest Development s.r.o.,
- BETA PD s.r.o.,
- GAMA PD s.r.o.,
- DELTA PD s.r.o.,
- EPSILON PD s.r.o.,
- Litoměřická Property Development s.r.o.,

- Ořechovka Property Development s.r.o.,
- Mlynářka Property Development s.r.o.,
- DB Development s.r.o.,
- Praga Progetti e Investimenti s.r.o.,
- UDRA Property Development s.r.o.,
- Prosluněná Property Development s.r.o.,
- Kačerov Property Development s.r.o.,
- Hřebenky Property Development s.r.o.,
- Valcha Property Development a.s.,
- Blue Future Second s.r.o.,
- Blue Future Third s.r.o.,
- Blue Future Fourth s.r.o. a
- DIFESA a.s.

**Společnosti segmentu zemědělství:**

- MORAVAN Mléčná farma a.s. a
- Pozemky UNICAPITAL s.r.o.

**Společnosti segmentu zdravotnictví:**

- UNICAPITAL Healthcare a.s.
- Alzheimercentrum pp s.r.o.,
- AC Plzeň s.r.o.,
- Alzheimercentrum Prácheň, z.ú.,
- Alzheimercentrum Filipov, z.ú.,
- Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.,
- Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.,
- Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.,
- AC Facility, s.r.o.,
- Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.,
- Zámecký Hotel Filipov s.r.o.,
- Alzheimercentrum Černošice z.ú.,
- Alzheimercentrum Ostrava z.ú.,
- AC Supervisor I. s.r.o.,
- AC Supervisor II. s.r.o.,
- AC Supervisor III. s.r.o.,
- AC Assets s.r.o.
- Průhonice Services, s.r.o.,
- Alzheimercentrum Plzeň z.ú.,
- Alzheimercentrum Zlín z.ú.,
- Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.,
- Alzheimercentrum Pardubice z.ú.,
- Alzheimercentrum Admin s.r.o.,
- Alzheimercentrum Zlosyň a.s.,
- AC Estate Písek, s.r.o.,
- AC Estate Vodňany, s.r.o.,
- AC Estate Ostrava, s.r.o.,
- AC Estate Pardubice s.r.o.,
- Centrum bydlení pro seniory Pardubice s.r.o.,
- Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.,
- Alzheimercentrum Slovakia a.s.,
- Alzheimercentrum Piešťany, n.o.,
- NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM
- AC Správní I s.r.o.
- AC Správní II s.r.o.
- AC Správní III s.r.o. a
- AC IMMO s.r.o.

**Společnosti ostatních odvětví:**

- UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.,
- Corinth s.r.o.,
- Corinth Services s.r.o.,
- LIFELIQE Inc.,
- LIFELIQE CZECH s.r.o.,
- Trisbee s.r.o.
- CREDITAS Fund Holding a.s.,
- CREDITAS LOAN SICAV a.s. a
- CREDITAS ASSETS SICAV a.s.

Pozn.: Následující společnosti zabezpečují financování a provoz Skupiny Mateřské Společnosti a samy o sobě tak nepůsobí v žádném odvětví, resp. zprostředkovaně působí ve všech odvětvích, ve kterých působí Skupina Mateřské Společnosti. Jedná se o tyto společnosti:

- UNICAPITAL N.V.,
- UNICAPITAL Invest I a.s.,
- UNICAPITAL Invest II a.s.,
- UNICAPITAL Invest III a.s.,
- UNICAPITAL Invest IV a.s.,
- UNICAPITAL Invest V a.s.,
- UNICAPITAL Invest VI a.s.,
- UNICAPITAL Invest VII a.s.,
- UNICAPITAL Finance a.s.,
- UNICAPITAL a.s. a
- CREDITAS Invest I a.s.
- AHAMO a.s.

**5.2 Hlavní trhy**

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu.

**5.3 Postavení emitenta v hospodářské soutěži**

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

**5.4 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů**

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

**5.5 Významné změny struktury financování Emitenta**

V období od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Základního prospektu došlo pouze k jedné významné změně struktury financování Emitenta a to té, že dne 1. března 2022 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 400.000.000 Kč mezi Emitentem a společníkem Emitenta. Na základě této smlouvy byl příplatek mimo základní kapitál dne 4. března 2022 připsán na účet Emitenta a splacen.

**5.6 Popis očekávaného financování činností Emitenta**

Emitent je společností, která byla založena za účelem realizování tohoto Dluhopisového programu a následného financování společností ve Skupině. Činnost Emitenta bude financována z disponibilních likvidních zdrojů a později též z kladné úrokové marže, tj. zisku z rozdílu nákladových úroků na dluhopisech a výnosových úroků na poskytnutých úvěrech a zápůjčkách.

### **5.7 Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti**

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 23. prosince 2021 jako společnost založena za účelem emise dluhopisů a následně financování společností ve Skupině. Za dobu činnosti Emitenta nedošlo k žádným událostem, které by měly význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Emitent do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevykonával žádnou činnost s výjimkou činnosti spojené s přípravou Základního prospektu.

### **5.8 Investice**

Emitent je společností, která byla založena za účelem realizování tohoto Dluhopisového programu a následného financování společností ve Skupině. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nerealizoval žádné investice. Emitent se k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezavázal k žádným budoucím investicím.

## **6. Organizační struktura**

### **6.1 Akcionáři Emitenta**

Emitent má jediného akcionáře. 100 % akcií Emitenta je vlastněno společností UNICAPITAL N.V. zapsanou do obchodního rejstříku vedeném Obchodní komorou Nizozemského království pod registračním číslem 66551625 se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království (tj. Mateřská společnost).

Společnost UNICAPITAL N.V. má jediného akcionáře, kterým je společnost CREDITAS B.V., společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeném Obchodní komorou Nizozemského království pod registračním číslem 76639371, se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království, která vlastní 100 % akcií emitovaných Mateřskou společností.

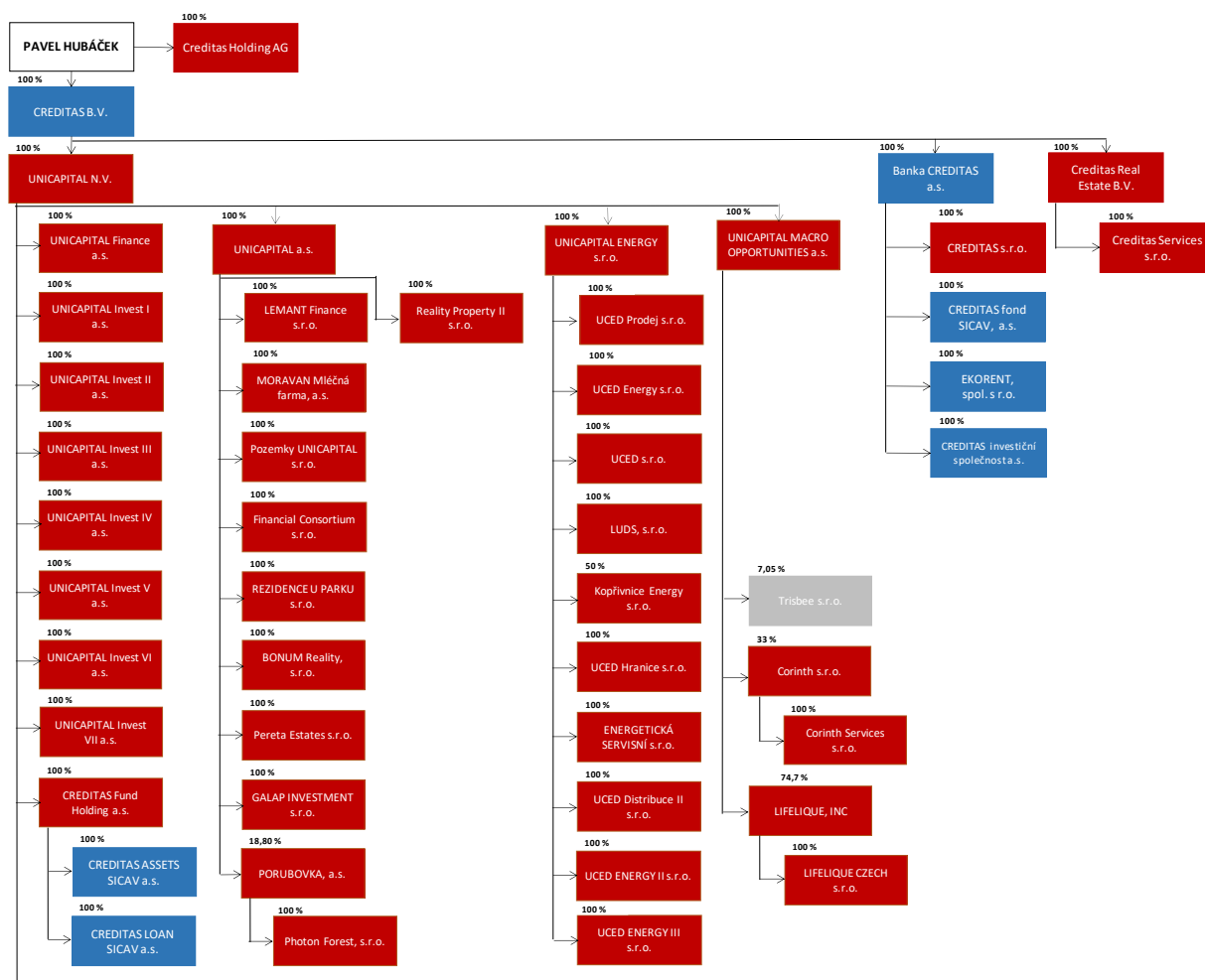
Konečným nepřímým vlastníkem Mateřské společnosti je pan Pavel Hubáček, který je tak i nepřímým konečným vlastníkem Emitenta.

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 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, kterou tvoří Mateřská společnost a všechny společnosti, 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.



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně.





Postavení Emitenta ve Skupině je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, tj. poskytování úvěrů a zápůjček, kterou vykonává výhradně vůči Skupině.

## 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 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 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek emitenta od data jeho ověřené účetní závěrky (účetní závěrka Emitenta za období od 23.12.2021 do 31.12.2021), do data vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent dále prohlašuje, že nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny od data Emitentovy ověřené účetní závěrky (účetní závěrka Emitenta za období od

23.12.2021 do 31.12.2021), do data vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Emitent je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností bude emise dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu a následně poskytování těchto dluhopisových zdrojů ve formě úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny. Na Emitenta tudíž budou působit stejné trendy jako na společnosti, jímž půjčí.

## **8. Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## **9. Správní a řídicí orgány**

Orgány Emitenta jsou:

- valná hromada, a
- správní rada.

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

Pracovní adresa členů správních a řídicích orgánů Emitenta je:

UNICAPITAL Invest VII a.s., Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

### **9.1 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**

**Funkce ke dni vzniku:** předseda správní rady od 23. prosince 2021

Praxe a další relevantní informace: JUDr. Alena Sikorová (nar. 19. května 1965) působila v letech 2008 až 2012 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). V současné době je hlavním právníkem investiční skupiny UNICAPITAL.

JUDr. Alena Sikorová dále působí v orgánech následujících společností:

- CREDITAS LOAN SICAV a.s. (člen dozorčí rady),
- Financial Consortium s.r.o. (jednatel),
- GALAP INVESTMENT s.r.o. (jednatel),
- LEMANT Finance s.r.o. (jednatel),
- Nemovitosti nájemního bydlení a.s. (předseda správní rady),
- Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. (předseda představenstva),
- 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 VI a.s. (předseda správní rady)
- CREDITAS Invest I a.s. (předseda správní rady)
- UNICAPITAL N.V., odštěpný závod (vedoucí odštěpného závodu) a
- AHAMO a.s. (člen správní rady)

## 9.2 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 a zisku a ztrátách Emitenta

Emitent sestavil účetní závěrku za období od 23.12.2021 (datum vzniku Emitenta) do 31.12.2021. Účetní závěrka byla vypracována v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS).

Účetní závěrka je v tomto Základním prospektu zahrnuta odkazem, odkazy jsou uvedeny v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Účetní závěrka byla ověřena Auditorem emitenta, který k ní vydal výrok „bez výhrad“. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce je v tomto Základním prospektu zahrnuta odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

V období od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Základního prospektu došlo pouze k jedné významné změně struktury financování Emitenta a to té, že dne 1. března 2022 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 400.000.000 Kč mezi Emitentem a společníkem Emitenta. Na základě této smlouvy byl příplatek mimo základní kapitál dne 4. března 2022 připsán na účet Emitenta a splacen.

### 10.1 Vybrané finanční údaje

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

#### Výkaz finanční pozice Emitenta k 31. prosinci 2021

(tis. Kč)

Aktiva	31.12.2021	23.12.2021
Dlouhodobá aktiva celkem	0	0
Peněžní prostředky	1 990	2 000
Krátkodobá aktiva celkem	1 990	2 000
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 990</b>	<b>2 000</b>

<b>Pasiva</b>		
Základní kapitál	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta	-52	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 948</b>	<b>2 000</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	42	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>42</b>	<b>0</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>42</b>	<b>0</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 990</b>	<b>2 000</b>

#### Výkaz úplného výsledku za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

(tis. Kč)	23.12.2021- 31.12.2021	
Administrativní náklady		-51
Ostatní finanční náklady		-1
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>-52</b>
Daň z příjmů		0
<b>Ztráta po zdanění za období</b>		<b>-52</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>-52</b>

#### Výkaz změn vlastního kapitálu od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 23. 12. 2021	2 000	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-52	-52
<b>Stav k 31. prosinci 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>-52</b>	<b>1 948</b>

#### Výkaz peněžních toků za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

(tis. Kč)	23.12.2021 - 31.12.2021	
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>-52</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>		
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		-52
<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>		
Změna stavu krátkodobých závazků		42
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>-10</b>
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>0</b>
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>0</b>
<b>Čisté snížení peněžních prostředků</b>		<b>-10</b>
Stav peněžních prostředků na počátku období		2 000
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>		<b>1 990</b>

## 10.2 Soudní a rozhodčí řízení

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.

**10.3 Významná změna finanční pozice Emitenta**

V období od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Základního prospektu došlo pouze k jedné významné změně struktury financování Emitenta a to té, že dne 1. března 2022 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 400.000.000 Kč mezi Emitentem a společníkem Emitenta. Na základě této smlouvy byl příplatek mimo základní kapitál dne 4. března 2022 připsán na účet Emitenta a splacen.

**11. Významné smlouvy**

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu.

**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 třetích stran zahrnutých do prospektu:

Informace	Část prospektu	Název zdroje	Internetová adresa zdroje
Spotřeba elektřiny 2017	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	<a href="http://www.eru.cz/-/statistiky-energetiky-2017-tuzemska-spotreba-elektřiny-pokorila-rekord">http://www.eru.cz/-/statistiky-energetiky-2017-tuzemska-spotreba-elektřiny-pokorila-rekord</a>
Spotřeba elektřiny 2018	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	<a href="https://www.eru.cz/-/tz_statistiky_2018">https://www.eru.cz/-/tz_statistiky_2018</a>
Spotřeba elektřiny 2019	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	<a href="http://www.eru.cz/cs/-/spotreba-elektřiny-po-predlonskem-rekordu-v-roce-2019-stagnovala">http://www.eru.cz/cs/-/spotreba-elektřiny-po-predlonskem-rekordu-v-roce-2019-stagnovala</a>
Spotřeba elektřiny 2021	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko poklesu poptávky po energiích	Energetický regulační úřad	<a href="https://www.eru.cz/cs/-/lockdown-v-prvnim-ctvrtletinavysil-spotrebu-elektřiny-u-domacnosti">https://www.eru.cz/cs/-/lockdown-v-prvnim-ctvrtletinavysil-spotrebu-elektřiny-u-domacnosti</a>
Zásady cenové regulace pro regulační období 2021-2025	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko změn tarifů a cen energií	Energetický regulační úřad	<a href="http://www.eru.cz/cs/-/eru-zverejnil-zasady-cenove-regulace-pro-regulacni-obdobi-2021-2025">http://www.eru.cz/cs/-/eru-zverejnil-zasady-cenove-regulace-pro-regulacni-obdobi-2021-2025</a>
Úhrn srážek	Kapitola 2.3. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Nepříznivé počasí a přírodní katastrofy	Český hydrometeorologický ústav	<a href="http://portal.chmi.cz/historicka-data/pocasi/uzemni-srazky">http://portal.chmi.cz/historicka-data/pocasi/uzemni-srazky</a>
Nákazy a epidemie zvířat	Kapitola 2.3. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Nákazy a epidemie zvířat	Státní veterinární zpráva	<a href="https://www.svscr.cz/zdravi-zvirat/">https://www.svscr.cz/zdravi-zvirat/</a>

Dotační politika	Kapitola 2.3. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika změny dotační politiky	Státní zemědělský intervenční fond – Přímé platby	<a href="https://www.szif.cz/cs/prime-platby">https://www.szif.cz/cs/prime-platby</a> (úvodní text odkazu)
Dotační politika	Kapitola 2.3. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika změny dotační politiky	Státní zemědělský intervenční fond – Národní dotace	<a href="https://www.szif.cz/cs/nd">https://www.szif.cz/cs/nd</a> (úvodní text odkazu)
Dotační politika	Kapitola 2.3. Rizika vztahující se k Segmentu zemědělství – Rizika změny dotační politiky	Zemědělec.cz	<a href="https://zemedelec.cz/vlada-zemedelsky-fond-bude-hospodarit-s-442-mld-kc-mezirocne-vice/">https://zemedelec.cz/vlada-zemedelsky-fond-bude-hospodarit-s-442-mld-kc-mezirocne-vice/</a>
Prognóza ČNB – zima 2022	Kapitola 4, část B - Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru – Riziko inflace	Česká národní banka	<a href="https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/">https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/</a>
Čtvrtletní zpráva o provozu elektrifikační soustavy České republiky za III. čtvrtletí 2021	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko změn tarifů a cen energií	Energetický regulační úřad	<a href="https://www.eru.cz/documents/10540/7643047/Ctvrtletni_zprava_2021_III_Q.pdf/f0455ab1-8562-4f68-aa50-b65ae0e298be">https://www.eru.cz/documents/10540/7643047/Ctvrtletni_zprava_2021_III_Q.pdf/f0455ab1-8562-4f68-aa50-b65ae0e298be</a>
Čtvrtletní zpráva o provozu elektrifikační soustavy České republiky za IV. čtvrtletí 2021	Kapitola 2.1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické distribuce – Riziko změn tarifů a cen energií	Energetický regulační úřad	<a href="https://www.eru.cz/documents/10540/7643047/Ctvrtletni_zprava_2021_IV_Q.pdf/88a3e9a6-bff8-401b-85bf-fa48b9d935c7">https://www.eru.cz/documents/10540/7643047/Ctvrtletni_zprava_2021_IV_Q.pdf/88a3e9a6-bff8-401b-85bf-fa48b9d935c7</a>
Inflace v únoru 2022 nad prognózou ČNB a vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma cíle	Kapitola 4, část B - Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru – Riziko inflace	Česká národní banka	<a href="https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-unoru-2022-nad-prognozou-CNB-a-vysoko-nad-horni-hranici-tolerancniho-pasma-cile/">https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-unoru-2022-nad-prognozou-CNB-a-vysoko-nad-horni-hranici-tolerancniho-pasma-cile/</a>

Zpráva Auditora emitenta k účetní závěrce za období od 23.12.2021 do 31.12.2021 byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky 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 [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci "Pro investory".

## VII. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICCE

*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 kapitoly 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 (nezhledňují 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, nadržuje 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 %. 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.

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 nadržuje 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, nedorčí 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, nedorčí 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 bude podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je pro daně zdaňovací období daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. K prokázání daňové rezidence příjemce příjmu bude vyžadováno potvrzení vydané příslušným správcem daně za daně zdaňovací období.

### **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 stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé 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 23 % (pro část základu daně přesahující 48násobek 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 částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy

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

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

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

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž 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 nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

## VIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé 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. c 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 právníkům 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 vynesenech českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost

neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

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

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany 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 3.000.000.000 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 oznámeny 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 schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku, 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 nabízející 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 Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyly dosud ČNB oznámeny 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 (včetně distribuce tohoto Základního prospektu včetně jeho případných dodatků a/nebo Konečných podmínek vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatků, 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 schválením a uveřejněním tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. 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 optávaných 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 Finančním zprostředkovateli slibuje zejména možnost oslovení širší základny potenciálních investorů.

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.unicapital.cz](http://www.unicapital.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 od 24. března 2022 do 24. března 2023. 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 [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci „Pro investory“.**

## **X. 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 22. března 2022, č.j. 2022/029837/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00019/CNB/572, které nabylo právní moci dne 24. března 2022. 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 4. března 2022.



**ADRESY**

**EMITENT**

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

**AUDITOR EMITENTA**

EDM Utilitas Audit, s.r.o.  
Politických vězňů 1272/21  
110 00 Praha 1  
Česká republika