

SATPO finance, s.r.o.

Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč s možností navýšení až do 400.000.000 Kč splatných v roce 2026

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s možností navýšení až do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých) splatných v roce 2026 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 4. února 2022 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy odkoupit.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 4. února 2026. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné (i) zástavním právem prvního pořadí k 100% obchodnímu podílu v Emitentovi drženému společností SATPO Group B.V. se sídlem 1083 HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo: 815445490, LEI: 315700M02LQI3R589P28, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku pod číslem 34243136 (**Ručitel**); (ii) zástavním právem prvního pořadí k Pohledávkám (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) (**Zástavní práva**); a (iii) ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**) vystaveným Ručitelem, přičemž k Ručitelskému prohlášení byla notářským zápisem sjednána doložka se svolením k vykonatelnosti (**Ručení** a spolu se Zástavními právy jako **Zajištění**). Dluhopisy jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto sražky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola *Zdanění*.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole *Rizikové faktory*.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu umístěném nebo provozovaném v členském státě Evropské unie, a to konkrétně na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím Manažera, společností WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 (**Manažer**). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím Kótačnického agenta (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (ČNB).

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2021/130868/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00090/CNB/572 ze dne 29. prosince 2021, které nabylo právní moci dne 1. ledna 2022. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento 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 Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto 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. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003537052.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 28. prosince 2021. Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, které by mohly ovlivnit hodnocení cenných papírů, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 31. prosince 2022. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti nebo pokud nejsou splněny podmínky článku 23 Nařízení o prospektu.

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce *Pro investory*. (více viz kapitolu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

Manažer

WOOD & Company Financial Services, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 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 (**Prováděcí nařízení**).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. 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 Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů 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 Prospektu (včetně jeho případných dodatků), (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, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (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 by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent ani Manažer neschválil jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.

Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer nezávisle neověřoval informace obsažené v tomto Prospektu. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu nebo do něj začleněných ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou Dluhopisů. Manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Prospektu obsaženým nebo do něj začleněným odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozvěděl.

Informace obsažené v kapitolách Zdanění a Vymáhání soukromoprávních závazků a Devizová regulace jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. 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. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoli jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) stejnopis Smlouvy o činnosti manažera emise (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách). Blíže viz kapitolu Emisní podmínky Dluhopisů.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (IFRS). Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Ručitele vycházejí z IFRS. Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Prospektu začleněny odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce Pro investory. Některé hodnoty uvedené v tomto 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.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

Informace obsažené na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Prospektu, s výjimkou informací začleněných do Prospektu formou odkazu, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

OBSAH

I.	Shrnutí.....	8
1	Úvod a upozornění.....	8
2	Klíčové informace o Emitentovi.....	8
3	Klíčové informace o Dluhopisech	10
4	Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu	14
II.	Rizikové faktory.....	16
1	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a Ručiteli	16
2	Rizikové faktory vztahující se k cenným papírům	25
III.	Informace začleněné odkazem	31
IV.	Odpovědná osoba.....	32
V.	Upisování a prodej	33
1	Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování	33
2	Umístění a nabídka Dluhopisů.....	33
3	Přijetí k obchodování	35
4	Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů.....	35
5	Udělení souhlasu s použitím Prospektu	36
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů	37
1	Základní charakteristika Dluhopisů	38
2	Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů	39
3	Status Dluhopisů, Ručení, Společný zástupce, Agent pro zajištění, Zajištění	39
4	Povinnosti Emitenta.....	45
5	Výnos.....	50
6	Splacení a odkoupení Dluhopisů	51
7	Platební podmínky	53
8	Zdanění	55
9	Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení.....	55
10	Promlčení.....	58
11	Administrátor a Kótační agent.....	58
12	Schůze a změny Emisních podmínek	59
13	Změny Emisních podmínek.....	63
14	Oznámení.....	63
15	Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů.....	64
16	Definice.....	64
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi	66
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů	67
IX.	Informace o Emitentovi	68
1	Oprávnění auditoři	68
2	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	68
3	Údaje o Emitentovi	68
4	Činnosti a předmět podnikání Emitenta.....	70
5	Údaje o počtu zaměstnanců	70
6	Organizační struktura Emitenta	70
7	Informace o trendech	71
8	Prognózy nebo odhady zisku	71
9	Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta	71
10	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta ...	73
11	Soudní a rozhodčí řízení	74
12	Významná změna finanční pozice Emitenta.....	74
13	Významné smlouvy	74
14	Zveřejněné dokumenty	75
X.	Informace o Ručiteli.....	76

1	Oprávnění auditoři	76
2	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli	76
3	Údaje o Ručiteli	76
4	Popis činnosti podnikání Ručitele a Skupiny SATPO	80
5	Údaje o počtu zaměstnanců	92
6	Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny SATPO	92
7	Organizační struktura Ručitele	93
8	Informace o trendech	96
9	Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele	96
10	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele	99
11	Soudní a rozhodčí řízení	104
12	Významná změna finanční pozice Ručitele	104
13	Významné smlouvy	104
14	Zveřejněné dokumenty	104
XI.	Znění ručitelského prohlášení	106
XII.	Zajištění	114
1	Popis zajištění	114
XIII.	Zdanění	117
1	Zdanění v České republice	117
XIV.	Vymáhání soukromoprávních závazků a Devizová regulace	123
1	Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice	123
2	Devizová regulace	124
XV.	Všeobecné informace	125
1	Interní schválení	125
2	Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů	125
3	Schválení Prospektu Českou národní bankou	125
4	Datum Prospektu	125
5	Údaje od třetích stran	125
6	Definice	125
XVI.	Index	126

I. SHRnutí

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

1 Úvod a upozornění

Upozornění	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v článku 7 Nařízení o prospektu.</p>
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je „SATPO FIN. 7,10/26“. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (Centrální depozitář) přidělil Dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003537052.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 296 336 900 nebo prostřednictvím emailové adresy info@satpo.cz.
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera , kterým je: WOOD & Company Financial Services, a.s, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79 (WOOD FS). Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 222 096 670 nebo prostřednictvím emailové adresy info@wood.cz. Emitent prostřednictvím kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování Datu emise, nejpozději však k 31. březnu 2022. Kotačním agentem je WOOD FS (Kotační agent), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/130868/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00090/CNB/572 ze dne 29. prosince 2021, které nabylo právní moci dne 1. ledna 2022.

2 Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 355142, IČO: 118 55 029, LEI 315700FS6VWV7J6QZ458.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o obchodních korporacích) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (Živnostenský zákon).</p>
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent byl založen za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny SATPO, kterou tvoří společnost SATPO Group B.V., se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo: 815445490, LEI: 315700M02LQI3R589P28, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku pod číslem 34243136 (Ručitel) a dceřině společnosti Ručitele spadající do konsolidačního celku Ručitele (vč. Emitenta), (Skupina SATPO). Emitent žádné další činnosti nevykonává.

Společníci Emitenta	Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je Ručitel. Ručitele přímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě vlastnictví 90% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Pan Jiří Pokorný je zároveň jednatelem Emitenta i Ručitele. Emitent je součástí Skupiny SATPO.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jednatel Jiří Pokorný, narozen 30. července 1975.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost TPA Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta. Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč):			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">k 16. září 2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td style="text-align: right;">-200</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tato tabulka vychází z finančních údajů auditované zahajovací rozvahy Emitenta sestavené k 16. září 2021. Zahajovací rozvaha Emitenta byla ověřena Auditorem emitenta. Auditor emitenta vydal k Zahajovací rozvaze Emitenta výrok „bez výhrad“. Od data sestavení Zahajovací rozvahy Emitenta, tj. od 16. září 2021, do data tohoto Prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p>		k 16. září 2021	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)
	k 16. září 2021			
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	-200			

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko účelově založené společnosti - Emitent je společnost založená za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině SATPO. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny SATPO a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení závazků z Dluhopisů, proto finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti Ručitele a jiných společností ze Skupiny SATPO, jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud by Skupina SATPO nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů. Riziko sekundární závislosti - Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a Skupiny SATPO a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina SATPO působí. Některá tato rizika jsou popsána v části Prospektu „<i>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině</i>“ níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností ze Skupiny SATPO splácet své finanční závazky, v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta splácet jeho závazky, včetně závazků z Dluhopisů. Riziko refinancování Dluhopisů - Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním, ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak. Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může podstatným nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostat tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které se mohou vyskytnout na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy včas a za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování bude podstatným způsobem odvislá od tržní situace Skupiny SATPO. Zhoršení hospodářských výsledků Skupiny SATPO může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy včas a za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, tato skutečnost by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.
--	---

	Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, respektive na jeho podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.
--	--

3 Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Dluhopisy	Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,10 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 300.000.000 Kč s možností navýšení až do 400.000.000 Kč, splatné v roce 2026, ISIN CZ0003537052, název „SATPO FIN. 7,10/26“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 300.000.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 300.000.000 Kč, nebo 400.000.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 400.000.000 Kč. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy po celou dobu veřejné nabídky, činí 10.000 Kč Datum emise je 4. února 2022. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 4. února 2026. Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů. Emitent má kdykoli právo předčasně splatit dosud nesplacené Dluhopisy, a to i částečně, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 20 (dvacet) kalendářních dní před příslušným dnem předčasné splatnosti. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že dojde ke Změně ovládnutí a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů. Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý vlastník Dluhopisů s ustanovením Společného zástupce jako společného zástupce vlastníků dluhopisů podle ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech Některá práva vlastníků Dluhopisů tedy bude v souladu s Emisními podmínkami vlastním jménem vykonávat a uplatňovat Společný zástupce. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává tato práva Společný zástupce, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný vlastník Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno níže), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být, pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, převody Dluhopisů pozastaveny v souladu s Emisními podmínkami.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 4. srpnu a 4. únoru každého roku (Den výplaty úroku). První platba úrokových výnosů bude provedena k 4. srpnu 2022.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kodačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise
--	--

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta budou nejpozději k Datu emise v souladu s Emisními podmínkami zajištěny (i) zástavním právem prvního pořadí k 100% obchodnímu podílu v Emitentovi drženému Ručitelem; (ii) zástavním právem prvního pořadí k Pohledávkám (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách); a (iii) ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vystaveným Ručitelem, přičemž k Ručitelskému prohlášení byla notářským zápisem sjednána doložka se svolením k vykonatelnosti (Ručení a spolu se Zástavními právy jako Zajištění).
Popis Ručitele	Ručitel je společností s ručením omezeným založenou podle práva Nizozemského království, se sídlem 1083 HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo: 815445490, LEI: 315700M02LQI3R589P28, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku pod číslem 34243136. Ručitel stojí v čele Skupiny SATPO.

Předmětem podnikání Ručitele je zakládání a financování společností, včetně jejich správy a poskytování porad s tím souvisejících; poskytování a přijímání financování a s tím souvisejícího zajištění a garancí; nabývání, držení a správa práv duševního vlastnictví; a nabývání, držba, zastavení a vývoj a výstavba nemovitostí a veškeré další činnosti s tímto spojené.

Auditorem Ručitele byla za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 – Vinohrady (**Auditor ručitele 2019**). Auditorem Ručitele byla za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 společnost Baker Tilly (Netherlands) N.V., se sídlem Fascinatío Boulevard 260, PO Box 8545, 3009 AM, Rotterdam, Nizozemské království (**Auditor ručitele 2020**).

Klíčové finanční informace o Ručiteli

Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč):

	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2020	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2019	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2021	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2020
Provozní zisk	297.696	119.830	121.407	249.182

Rozvaha (v tis. Kč):

	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019	k 30. červnu 2021
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	1.225.870	1.187.182	1.476.163

Přehled o peněžních tocích (v tis. Kč):

	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2020	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2019	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2021	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2020
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	216.069	89.146	(8.729)	292.522
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	20.332	(164.817)	149.389	6.475
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	(287.179)	107.808	(170.341)	(58.493)

Uvedené účetní údaje vychází z finančních údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020, konsolidované účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 a v konsolidované neauditované účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021, sestavených dle IFRS.

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 byly ověřeny auditorem s výrokem „bez výhrad“. Mezitímní konsolidované finanční výkazy Ručitele nebyly ověřeny auditorem. Od data posledního auditovaného konsolidovaného finančního výkazu, tj. od 31. prosince 2020, do data tohoto Prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Ručitele k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele.

Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině SATPO, zahrnují především následující potenciální skutečnosti:

- Riziko Ručitele jako holdingové společnosti** – Ručitel je holdingovou společností, která drží podíl v Emitentovi a dalších dceřiných společnostech a nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a je proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny SATPO. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, tedy na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z ručitelského prohlášení vystaveného Ručitelem, jež je obsaženo v Prospektu. Pokud by společnosti ze Skupiny SATPO nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele například ve formě dividend, úroků či v jiné formě byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv

- na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Emitentovi, tedy na splnění závazků z Dluhopisů a ani na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení.
2. **Riziko externího financování a financování výstavby (developmentu)** - Riziko externího financování znamená, že úspěšnost budoucí činnosti Skupiny SATPO bude závislá na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny SATPO za účelem výstavby a celkové realizace nemovitostních projektů. Zdrojem financování pro projektové společnosti Skupiny SATPO je a do budoucna rovněž bude převážně externí bankovní úvěrové financování, a dále financování prostřednictvím Dluhopisů. Schopnost Skupiny SATPO zajistit v plánovaný čas a v plánované výši bankovní financování pro projekty ve Skupině SATPO závisí na aktuálních podmínkách bankovního financování investičních a developerských projektů. Tyto podmínky mohou v čase, kdy bude potřeba zajistit bankovní financování pro projekty Skupiny SATPO, ovlivnit výši úvěru, náklady na obsluhu bankovního úvěru nebo podmínky zajištění úvěru. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny ve vyžadovaném zajištění úvěrů) mohou také významně ovlivnit profitabilitu projektových společností.
Pokud se Skupině SATPO toto externí financování nepodaří zajistit v plánovaném rozsahu a čase, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Skupiny SATPO, realizaci jednotlivých projektů a celkovou výnosnost jejích investic. Vzhledem k častým změnám podmínek bank i ke změně přístupu bank k financování developerských a investičních projektů v období pandemie COVID-19, zde existuje také riziko časového prodlení poskytnutí potřebných finančních prostředků ze strany financujících bank z důvodu dlouhého procesu schvalování, prodlení ve splnění podmínek souvisejících s čerpáním konkrétních úvěrů, či v krajním případě nezískání bankovního financování pro projektové společnosti.
Skupina SATPO zmiňuje riziko změny úrokových sazeb sjednáváním primárně fixního úroku u dluhového financování, a to jak pro případ financování prostřednictvím dluhopisů, tak pro případ bankovního financování. Ke dni 30. listopadu 2021 činila celková částka nesplacených bankovních úvěrů Skupiny SATPO 264 milionů Kč, přičemž fixní úrokovou sazbou byly úročeny bankovní úvěry ve výši 147 milionů Kč. Dluhopisy vydané Skupinou SATPO nesou pevný úrokový výnos a jejich výše k 30. listopadu 2021 činila 945 milionů Kč. Zvyšování úrokových sazeb může nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, což může snížit zisk a vlastní kapitál Skupiny SATPO a schopnost Ručitele plnit své závazky ze Zajištění, a to i přesto, že Skupina SATPO standardně kalkuluje se ziskem z projektu ve výši 15 – 25 % z celkových nákladů.
 3. **Rizika spojená s pandemií koronaviru** - Pandemie COVID-19 dosud vedla k významné volatilitě a nejistotě na finančním trhu a změnám v mezinárodní nabídce, které již významně potlačily globální obchodní aktivity a mohly by omezit přístup ke kapitálu a vést k dlouhodobému ekonomickému zpomalení nebo recesi, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Skupiny SATPO. Opatření prováděná zeměmi po celém světě za účelem zpomalení šíření COVID-19 by mohla vést k vážné globální recesi a finanční krizi. Jelikož je možné, že opět dojde k rozsáhlému omezení ekonomické aktivity, mnoho podniků může být nuceno ukončit činnost, což by vedlo k dramatickému nárůstu nezaměstnanosti. Dosud takový vývoj nenastal, nicméně v budoucnu by mohl mít řadu dopadů na podnikání Skupiny SATPO. Pandemie COVID-19 může mít negativní dopad na nájemní a prodejní ceny nemovitostí Skupiny SATPO a celkovou poptávku, což by mohlo také částečně ovlivnit peněžní toky Skupiny SATPO. Tlumená ekonomická aktivita by mohla mít negativní vliv na schopnost Skupiny SATPO pronajmout předmětné nemovitosti za předpokládaných parametrů a tím i na snížení tržní hodnoty komerčních nemovitostí, což se může negativně projevit při realizaci prodeje těchto nemovitostí za cenu, která umožní plnění dluhů z Dluhopisů.
 4. **Riziko nízké diverzifikace činnosti Skupiny SATPO** - Skupina SATPO se zabývá téměř výlučně investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, zejména v Praze, z čehož plynou pro Skupinu SATPO potenciální rizika v souvislosti s nízkou mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru. Riziko je však věcně diverzifikované v rámci trhu nemovitostí, kde se Skupina SATPO se zabývá výstavbou a prodejem prémiových rezidenčních nemovitostí a dále investicemi do nákupu ideálních spoluvlastnických podílů v nemovitostech se zaměřením na činžovní domy v Praze, a to jak na celé činžovní domy, tak i podíly na nich, s cílem podíly postupně scelit a následně po rozdělení pozemku, resp. budovy na jednotky tyto jednotky prodat. Nicméně v případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Skupiny SATPO a v důsledku hospodářského neúspěchu Skupiny SATPO i uspokojení práv z Dluhopisů.
 5. **Riziko nízké likvidity nemovitostí** - Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem/prodej rezidenčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit

	<p>výnosnost investice do těchto nemovitostí. Primárním cílem Skupiny SATPO je prodávat nemovitosti s co největším výnosem. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku například špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny SATPO.</p> <p>6. Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení - Skupina SATPO působí především v oblasti investic do existujícího bytového fondu a developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájmeného a aktivita konkurenčních developerů. Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájemných bytech. Skupina SATPO podniká v oblasti rezidenčního bydlení, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak snížení cen bytů a nájmeného, a tím i pokles výnosů členů Skupiny SATPO. V rámci projektů Skupiny SATPO dochází k pravidelné revizi cen dle aktuální situace na trhu a současně je kalkulováno s rezervou 2,0 % z prodejních cen. V podmínkách takto silně segmentovaného trhu platí silná konkurence a může se stát, že členové Skupiny SATPO nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny SATPO. Riziko nepříznivého stavu trhu rezidenčního bydlení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.</p> <p>7. Riziko spojené s developerskou výstavbou - Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina SATPO neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. Výstavba rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získáním potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a prodejem bytu zákazníkovi může uplynout dlouhá doba (v řádu několika let), během které může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.</p> <p>Naplnění rizik uvedených níže může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny SATPO, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Ručitelského prohlášení nebo jiných svých závazků.</p>
--	---

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

<p>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p>1. Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem – 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. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníků Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.</p> <p>2. Riziko pevné úrokové sazby z Dluhopisů - Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (tržní úroková sazba) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.</p> <p>3. Riziko předčasného splacení - Dle Emisních podmínek má Emitent právo kdykoli předčasně splatit dosud nesplacené Dluhopisy, a to i částečně. Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p>4. Riziko krácení objednávek na upsání Dluhopisů - Emitent bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž předmětem vypořádání budou již krácené objednávky a případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.</p>
--	---

	<p>5. Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP - Emitent požádá prostřednictvím Kotačnického agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. Pokud by se některé z uvedených rizik realizovalo, může dokonce dojít k tomu, že investorovi do Dluhopisů bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoji investici zcela přijde.</p>
--	---

4 Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisů?

<p>Obecné podmínky veřejné nabídky</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů na základě tohoto Prospektu poběží od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 s tím, že celková jmenovitá hodnota takto nabízených Dluhopisů může dosáhnout až 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem klientskou dokumentaci a vyplnění investičního dotazníku, a podání pokynu k úpisu Dluhopisů. Uzavření klientské dokumentace s Manažerem je v případě fyzických osob podmíněno prokázáním totožnosti investora platným dokladem totožnosti, vyplněním tzv. KYC (know your client) dotazníku, doložením zdroje finančních prostředků a předložením příslušného daňového dokumentu (typicky prohlášení o daňovém rezidenství). Právnícké osoby musí za účelem uzavření klientské dokumentace s Manažerem předložit účetní výkazy, aktuální výpis z obchodního rejstříku, doklady o oprávnění k podnikání, identifikační údaje osoby jednající za danou právnickou osobu a vlastnickou a řídicí strukturu právnické osoby, včetně identifikace všech koncových skutečných majitelů. Investoři, mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti. V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.</p>
<p>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.</p>
<p>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</p>	<p>Emitent prostřednictvím Kotačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování Datu Emise, nejpozději však k 31. březnu 2022 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
<p>Plán distribuce Dluhopisů</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání pokynu k úpisu Dluhopisů (Pokyn k úpisu). Pokyn k úpisu může být podán i pomocí prostředků komunikace na dálku (emilem, prostřednictvím nahrávané telefonické linky, případně také prostřednictvím webového formuláře). Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy po celou dobu veřejné nabídky, činí 10.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Pokynu k úpisu je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise.</p> <p>Jestliže objem Dluhopisů v Pokynech k úpisu překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Pokyny k úpisu investorů krátit dle své úvahy. K případnému krácení Pokynů k úpisu dojde ještě před</p>

	<p>samotným zasláním peněžních prostředků Emitentovi tak, že předmětem vypořádání budou již krácené Pokyny k úpisu, které budou uspokojeny v plné výši. Jakýkoli případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude shodná s Emisním kurzem. Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek, přičemž ke kupní ceně bude připočten případný alikvotní výnos a uveřejněna na internetových stránkách Manažera, na adrese www.wood.cz, v sekci Dluhopisy.</p>
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	<p>Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřevýší (i) 7,4 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 22.200.000 Kč), resp. (ii) 6,9 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, včetně případného navýšení (tj. 27.600.000 Kč).</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky do výše 1 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle Pokynu k úpisu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.</p>

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

Popis osob nabízejících Dluhopisy	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je: WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79. Společnost WOOD & Company Financial Services, a.s. je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 222 096 670 nebo prostřednictvím emailové adresy info@wood.cz.</p>
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Emitent prostřednictvím požádá Manažera, který vykonává rovněž činnost Kótačnického agenta, o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kótační agent je obchodníkem s cennými papíry a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a ZPKT.</p>

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	<p>Čistý výtěžek části Emise vydané k Datu emise bude použit k refinancování dříve vydaných dluhopisů Ručitele SATPO Group 7,00/22, ISIN CZ0000000872 v celkové jmenovité hodnotě 315.000.000 Kč vydaných dne 17. února 2017, a dále k financování rozvoje a budoucích akvizičních záměrů Skupiny SATPO. S ohledem na nejistotu ohledně výše výnosů získaných z emise nebylo o konkrétním použití celého objemu emise k datu schválení Prospektu rozhodnuto.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 277.800.000 Kč s tím, že v případě maximálního navýšení jmenovité hodnoty Emise Emitent předpokládá čistý výtěžek cca 372.400.000 Kč.</p>
Způsob umístění Dluhopisů	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů na základě tohoto Prospektu poběží od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.</p> <p>Manažer, ani žádná jiná osoba nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. K datu tohoto Prospektu nebyla uzavřena žádná dohoda o upsání a Emitent uzavření takové dohody do budoucna ani nepředpokládá. Nabídka Dluhopisů bude činěna tzv. na best efforts bázi tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer není a nebude povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.</p>
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	<p>Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, a který dále působí jako Administrátor, Společný zástupce, Agent pro zajištění, Kótační agent, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.</p>

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty části nebo 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 nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Rizikové faktory uvedené níže jsou seřazeny podle své významnosti ve smyslu článku 16 odstavec 1 Nařízení o prospektu. Rizikový faktor uvedený jako první v každé kategorii je z pohledu Emitenta nejvýznamnější, tedy pravděpodobnost jeho naplnění a očekávaný rozsah jeho negativních důsledků je nejvyšší. Následující rizikové faktory v každé kategorii jsou z pohledu Emitenta méně a méně významné.

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a Ručiteli

1.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

Riziko účelově založené společnosti

Emitent je společnost založená za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině SATPO. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny SATPO a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení závazků z Dluhopisů, proto finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti Ručitele a jiných společností ze Skupiny SATPO (jak je tento pojem definován níže), jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud by Skupina SATPO nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a Skupiny SATPO a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina SATPO působí. Některá tato rizika jsou popsána v sekci „*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině*“ níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností ze Skupiny SATPO splácet své finanční závazky, v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta splácet jeho závazky, včetně závazků z Dluhopisů.

Riziko refinancování Dluhopisů

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním, ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak. Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může podstatným nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které se mohou vyskytnout na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy včas a za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování bude podstatným způsobem odvislá od tržní situace Skupiny SATPO. Zhoršení hospodářských výsledků Skupiny SATPO může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy včas a za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, tato skutečnost by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

1.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině SATPO

Naplnění rizik uvedených níže může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny SATPO, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Ručitelského prohlášení nebo jiných svých závazků.

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je holdingovou společností, která drží podíl v Emitentovi a dalších dceřiných společnostech a nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a je proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny SATPO. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, tedy na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z ručitelského prohlášení vystaveného Ručitelem, jež je obsaženo v Prospektu (**Ručitelské prohlášení**). Pokud by společnosti ze Skupiny SATPO nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele například ve formě dividend, úroků či v jiné formě byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Emitentovi, tedy na splnění závazků z Dluhopisů a ani na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení.

Za rok 2020 vykázala Skupina SATPO zisk ve výši 192.346 tis. Kč. Jelikož je Ručitel holdingovou společností vykonávající svou podnikatelskou činnost prostřednictvím svých dceřiných společností, je Ručitel vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se společností Skupiny SATPO a rizikům trhu, na kterém Skupina SATPO působí, z nichž některá jsou popsána níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Ručitele splácet své závazky vůči Emitentovi na splacení závazků z Dluhopisů, a na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení.

Riziko externího financování a financování výstavby (developmentu)

Riziko externího financování znamená, že úspěšnost budoucí činnosti Skupiny SATPO bude závislá na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny SATPO za účelem výstavby a celkové realizace nemovitostních projektů. Zdrojem financování pro projektové společnosti Skupiny SATPO je a do budoucna rovněž bude převážně externí bankovní úvěrové financování, a dále financování prostřednictvím Dluhopisů. Schopnost Skupiny SATPO zajistit v plánovaný čas a v plánované výši bankovní financování pro projekty ve Skupině SATPO závisí na aktuálních podmínkách bankovního financování investičních a developerských projektů. Tyto podmínky mohou v čase, kdy bude potřeba zajistit bankovní financování pro projekty Skupiny SATPO, ovlivnit výši úvěru, náklady na obsluhu bankovního úvěru nebo podmínky zajištění úvěru. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny ve vyžadovaném zajištění úvěrů) mohou také významně ovlivnit profitabilitu projektových společností.

Pokud se Skupině SATPO toto externí financování nepodaří zajistit v plánovaném rozsahu a čase, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Skupiny SATPO, realizaci jednotlivých projektů a celkovou výnosnost jejích investic. Vzhledem k častým změnám podmínek bank i ke změně přístupu bank k financování developerských a investičních projektů v období pandemie COVID-19, zde existuje také riziko časového prodloužení poskytnutí potřebných finančních prostředků ze strany financujících bank z důvodu dlouhého procesu schvalování, prodloužení ve splnění podmínek souvisejících s čerpáním konkrétních úvěrů, či v krajním případě nezískání bankovního financování pro projektové společnosti.

Skupina SATPO zmírňuje riziko změny úrokových sazeb sjednáváním primárně fixního úroku u dluhového financování, a to jak pro případ financování prostřednictvím dluhopisů, tak pro případ bankovního financování. Z níže uvedeného přehledu vyplývá, že u dluhového financování skupiny je významná většina závazků úročena fixní sazbou.

Následující tabulka ukazuje závazky z titulu emitovaných dluhopisů s fixním kupónem Skupiny SATPO k 30. listopadu 2021 (v tis. Kč).

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Výše kupónu	Celková jmenovitá hodnota dluhopisů k 30.11.2021
SATPO Group B.V.	Vlastníci dluhopisů	24.02.2022	7,00% p.a.	315,000
City Home Invest III, s.r.o.	Vlastníci dluhopisů	15.10.2023	5,00% p.a.	210,000
City Home Invest III, s.r.o.	Vlastníci dluhopisů	15.06.2025	6,00% p.a.	210,000
City Home Invest III, s.r.o.	Vlastníci dluhopisů	09.11.2025	5,25% p.a.	210,000

Ke dni 30. listopadu 2021 činila celková částka nesplacených bankovních úvěrů Skupiny SATPO 264 milionů Kč. Následující tabulka ukazuje závazky z bankovního financování úročené fixní úrokovou sazbou Skupiny SATPO k 30. listopadu 2021 (v tis. Kč).

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba	Zůstatek k 30.11.2021
SATPO Project X, s.r.o.	Equa bank, a.s.	30.04.2024	refinancování vlastních zdrojů projektu	3,69 % p.a.	63,000
SATPO Project I, s.r.o.	TRINITY BANK a.s.	30.06.2022	refinancování původního úvěru a vlastních zdrojů	4,60 % p.a.	39,360
SATPO Project III, s.r.o.	TRINITY BANK a.s.	31.10.2022	refinancování vlastních zdrojů projektu	5,10 % p.a.	24,880
City Home Project IV, s.r.o.	TRINITY BANK a.s.	28.02.2024	refinancování části vlastních zdrojů projektu, financování části stavebních nákladů	4,10 % p.a.	10,635
SATPO Project IV, s.r.o.	TRINITY BANK a.s.	30.06.2024	financování nákladů developerského projektu Rezidence Kobrova	3,49 % p.a.	4,526

SATPO Project IV, s.r.o.	TRINITY BANK a.s.	30.06.2024	financování nákladů developerského projektu Holečkova House	3,49 % p.a.	4,642
-----------------------------	----------------------	------------	--	-------------	-------

Následující tabulka ukazuje závazky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Skupiny SATPO k 30. 11. 2021 (v tis. Kč).

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba	Zůstatek k 30.11.2021
SATPO Project II, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31.07.2031	refinancování původního bankovního úvěru a splacené půjčky od společníka	1M PRIBOR + 2,00 % p.a.	44,250
City Home Project VI, s.r.o.	Fio banka, a.s.	23.09.2026	koupě podílu na nemovitosti, refinancování vlastních zdrojů, rekonstrukce nemovitosti	1M PRIBOR + 2,50 % p.a.	72,668

Zvyšování úrokových sazeb může nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, což může snížit zisk a vlastní kapitál Skupiny SATPO a schopnost Ručitele plnit své závazky ze Zajištění, a to i přesto, že Skupina SATPO standardně kalkuluje se ziskem z projektu ve výši 15 – 25 % z celkových nákladů.

Rizika spojená s pandemií koronaviru

Koncem roku 2019 se v Číně objevil nový kmen koronaviru SARS-CoV-2 a virové onemocnění tímto koronavirem způsobené (**COVID-19**) se během prvních měsíců roku 2020 rozšířilo po celém světě, včetně zemí Evropské unie. V březnu roku 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace COVID-19 za globální pandemii. Rychlé šíření COVID-19 také vedlo k tomu, že příslušné autority a vlády jednotlivých zemí provádějí četná opatření s cílem toto šíření omezit, přičemž mezi tyto opatření patří zejména omezení a zákazy cestování, karantény, zákazy vycházení a omezování provozu podniků.

Pandemie COVID-19 dosud vedla k významné volatilitě a nejistotě na finančním trhu a změnám v mezinárodní nabídce, které již významně potlačily globální obchodní aktivity a mohly by omezit přístup ke kapitálu a vést k dlouhodobému ekonomickému zpomalení nebo recesi, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Skupiny SATPO. Opatření prováděná zeměmi po celém světě za účelem zpomalení šíření COVID-19 by mohla vést k vážné globální recesi a finanční krizi. Jelikož je možné, že opět dojde k rozsáhlému omezení ekonomické aktivity, mnoho podniků může být nuceno ukončit činnost, což by vedlo k dramatickému nárůstu nezaměstnanosti. Dosud takový vývoj nenastal, nicméně v budoucnu by mohl mít řadu dopadů na podnikání Skupiny SATPO. Pandemie COVID-19 může mít negativní dopad na nájemní a prodejní ceny nemovitostí Skupiny SATPO a celkovou poptávku, což by mohlo také částečně ovlivnit peněžní toky Skupiny SATPO. Tlumená ekonomická aktivita by mohla mít negativní vliv na schopnost Skupiny SATPO pronajmout předmětné nemovitosti za předpokládaných parametrů a tím i na snížení tržní hodnoty komerčních nemovitostí, což se může negativně projevit při realizaci prodeje těchto nemovitostí za cenu, která umožní plnění dluhů z Dluhopisů.

Skupina SATPO nepředpokládá negativní dopad tlumené ekonomické aktivity na hodnotu rezidenčních nemovitostí. Jako výlučný vlastník nemovitostí Skupina SATPO v souvislosti s dopadem pandemie poskytla významnou slevu z nájmu pouze v jediném případě, který se týkal se nájmu restaurace, a to na dobu 6 měsíců v celkovém objemu nepřesahujícím 500 tis. Kč. Tato restaurace společně s platnou nájemní smlouvou byla prodána externímu investorovi.

Skupina SATPO nevnímá žádné negativní dopady pandemie na prodeje bytových jednotek, případně ostatních jednotek. Aktivita investorů je na minimálně stejné úrovni jako v době před pandemií.

U dvou probíhajících výstaveb rezidenčních nemovitostí nevnímá Skupina SATPO negativní dopad situace na pracovní trh ve smyslu nedostatku pracovníků, potažmo posunů v předpokládaných termínech dokončení díla. Aktuální růst cen vybraných materiálů a služeb ve stavebnictví se daří pokrývat plánovanou 5 % rezervou na stavební náklady. Pokud by tato rezerva růst pořizovacích nákladů nepokrývala, byly by dodatečné náklady kryty částí zisku z projektu, který Skupina SATPO kalkuluje standardně ve výši 15 – 25 % z celkových nákladů.

Dle údajů zveřejněných v Deloitte Real Index Praha¹ vzrostly ceny bytů v Praze, kde má Skupina SATPO většinu svých aktiv, v 1. čtvrtletí roku 2021 o 6,0 % oproti poslednímu čtvrtletí roku 2020. Rovněž ve 2. čtvrtletí roku 2021 pokračovaly ceny v růstu, a to o 5,7 % oproti předchozímu čtvrtletí. Rozsah dopadu pandemie COVID-19 na Skupinu SATPO je v současné době velmi nejistý a závisí na řadě faktorů, jako je trvání a rozsah pandemie a vhodnost a účinnost opatření přijatých orgány v reakci na vývoj pandemie COVID-19. Pokračující šíření pandemie COVID-19 a výskyt nebo eskalace jednoho nebo více výše uvedených vývojových trendů může významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky operací Skupiny SATPO.

Potenciální dopad na oceňování nemovitostí není znám, ale bude velmi záviset na globální i lokální ekonomické situaci a rychlosti uvolňování omezujících opatření.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Skupiny SATPO

Skupina SATPO se zabývá téměř výlučně investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, zejména v Praze, z čehož plynou pro Skupinu SATPO potenciální rizika v souvislosti s nízkou mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru.

Riziko je však věcně diverzifikované v rámci trhu nemovitostí, kde se Skupina SATPO se zabývá výstavbou a prodejem prémiových rezidenčních nemovitostí a dále investicemi do nákupu ideálních spoluvlastnických podílů v nemovitostech se zaměřením na činžovní domy v Praze, a to jak na celé činžovní domy, tak i podíly na nich, s cílem podíly postupně scelit a následně po rozdělení pozemku, resp. budovy na jednotky tyto jednotky prodat. Nicméně v případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Skupiny SATPO a v důsledku hospodářského neúspěchu Skupiny SATPO i uspokojení práv z Dluhopisů.

Riziko konkurence

Společnosti Skupiny SATPO jsou účastníky hospodářské soutěže na konkurenčním trhu v nemovitostním sektoru v České republice. Mezi největší konkurenty Skupiny SATPO na trhu developmentu rezidenčních nemovitostí patří rezidenční developeri ve středním a vyšším kvalitativním a cenovém segmentu, například PSN, JRD, Crestyl, Penta Real Estate, Daramis, Sekyra Group, Natland Real Estate, Acord Invest, UBM, Karlín Group, KKCG Real Estate.

Tato konkurence spočívá zejména v konkurenci při zadávání stavebních zakázek, developmentu nových nemovitostí a odkupu stávajících nemovitostí. V oblasti investic do činžovních domů konkurují Skupině SATPO spíše individuální investoři. Konkurence spočívá zejména v konkurenci při akvizici nových projektů.

Pokud nebude Skupina SATPO schopna reagovat odpovídajícím způsobem na popsané konkurenční prostředí, mohla by tato neschopnost vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny SATPO a v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

¹ Zdroj: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_2Q_2021.pdf, a https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_Real_index_1Q_2021.pdf

Rizika spojená s monetární politikou

V posledních letech se centrální banky po celém světě zapojily do bezprecedentního souboru měnově politických opatření obecně označovaných jako kvantitativní uvolňování. Taková opatření obecně spočívají v nákupech vládních a jiných cenných papírů, které mají stimulovat ekonomiku zvýšením objemu likvidity dostupné bankám pro další půjčky podnikům. Zapojením se do kvantitativního uvolňování a fixací úrokových sazeb na historicky nízké úrovni, centrální banky vytvořily prostředí, které ovlivnilo realitní společnosti různými způsoby. To mimo jiné Skupině SATPO usnadnilo získávání nových financí a refinancování stávajících závazků.

Ve vztahu k České republice po roce 2020, kdy v důsledku pandemie COVID-19 došlo ke zpomalení ekonomiky na celostátní úrovni, ve druhém čtvrtletí roku 2021 došlo k meziročnímu růstu HDP o 8,1 %, přičemž ČNB ve své prognóze pro rok 2022 předpokládá růst HDP ve výši 3,5 %.² Česká ekonomika se však potýká s růstem inflace, která v září roku 2021 dosáhla meziročního růstu o 4,9 %³ a může tak mít negativní dopad na českou ekonomiku. Rychlý růst inflace navíc zapříčinil, že ČNB v říjnu 2021 zvedla úrokové sazby o 0,75 % na 1,5 %⁴. V listopadu 2021 pak ČNB zvýšila repo sazbu na 2,75 %, diskontní sazbu na 1,75 % a lombardní sazbu na 3,75 %⁵ a 22. prosince 2021 ČNB zvýšila repo sazbu na 3,75 %, diskontní sazbu na 2,75 % a lombardní sazbu na 4,75 %.⁶ V případě dále rostoucí inflace, existuje předpoklad, že ČNB bude úrokové sazby i nadále zvyšovat. Zvyšování úrokových sazeb může mít negativní dopad na ceny hypoték, potažmo na prodej bytů a tedy i na podnikání Ručitele a Skupiny SATPO. Zároveň existuje riziko, že další zvyšování úrokových sazeb může mít dopad na schopnost klientů splácet hypotéky po skončení fixace. Při neschopnosti klientů splácet hypotéky může dojít k hromadnému uvolnění nemovitostí na trh, v důsledku čehož by mohla poklesnout tržní cena nemovitostí, což by mohlo mít negativní dopad na podnikání Ručitele a Skupiny SATPO.

S účinností od 1. dubna 2022 se ČNB rozhodla nastavit limity ukazatelů hypotečních úvěrů. Limit ukazatele DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu) bude činit 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let). Limit ukazatele DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) bude 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let). ČNB rovněž rozhodla o snížení horního limitu ukazatele LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) na 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let). Tato opatření ČNB zohledňují plošné uvolňování úvěrových standardů bankami a zvyšující se nadhodnocení cen bytů, které podle odhadu ČNB činilo ve 2. čtvrtletí roku 2021 téměř 25 % a u investičních bytů dokonce více než 30 %.⁷ Tato zpřísnující omezení mohou mít negativní dopad na objem nově sjednaných hypotečních úvěrů a v konečném důsledku na prodej bytů a tedy i na podnikání Ručitele a Skupiny SATPO.

Rizika spojená s právní regulací

Skupina SATPO je vystavena rizikům spojeným s právní úpravou výstavby nemovitostí a předpisů souvisejících s životním prostředím a obdobnými regulacemi. Na nemovitostní výstavbu a provozování rezidenčních nemovitostí se vztahují omezení podle příslušných zákonů a předpisů v oblasti územního plánování, výstavby, budov, ochrany památek, životního prostředí a dalších zákonů a mohou podléhat zákonným břemenům, předkupním právům a dalším omezením, která mohou mít vliv na jejich hodnotu a/nebo schopnost příslušného člena Skupiny SATPO tyto nemovitosti používat a nakládat s nimi, jak by to jinak považoval za vhodné.

V důsledku výše uvedených nebo jiných omezení mohou Skupině SATPO vzniknout neplánované výdaje. Konkrétně: (i) může být zabráněno účtovat tržní nájemné v důsledku nepředvídaných skutečností, jaké se projeví například v souvislosti s pandemií COVID-19; (ii) může dojít k úpravám či novelizacím právních norem nebo ke změně jejich interpretace z pozice orgánů veřejné správy, které ovlivní plánované využití

² Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

³ Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

⁴ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1633014000000/?tab=statement>

⁵ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00014/>

⁶ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00016/>

⁷ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/rozhodnuti-bankovni-rady-cnb/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-v-oblasti-financni-stability-1637851740000/>

nemovitostí v majetku Skupiny SATPO; (iii) může dojít k nadměrným požadavkům na památkovou péči, či ochranu životního prostředí, v důsledku čehož dojde k vynaložení nákladů, se kterými Skupina SATPO ke dnešnímu dni nepočítá. Ve vztahu k bodu (i) výše Skupina SATPO jako výlučný vlastník nemovitosti poskytla významnou slevu z nájmu pouze v jediném případě týkajícím se nájmu restaurace, a to na dobu 6 měsíců v celkovém objemu nepřesahujícím 500 tis. Kč. Tyto změny mohou přispět k nižší atraktivitě nemovitostí pro případné zájemce, a v konečném důsledku neumožní Skupině SATPO zajistit úplný prodej nebo pronájem za podmínek a parametrů předpokládaných v kupních a nájemních smlouvách. Případné nedodržení těchto omezení může mít za následek uložení pokut, správních a trestních sankcí až po zákaz použití nemovitostí nebo demoliční příkazy.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny SATPO, tj. členové managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Skupiny SATPO (jedná se zejména o pana Jiřího Pokorného na pozici ředitele Ručitele, pana Jiřího Dvořáka a paní Dany Knížkové na pozici projektových ředitelů a pana Jiřího Polanského na pozici finančního ředitele). Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Skupiny SATPO a její schopnost zavádět a uskutečňovat stanovené strategie. Skupina SATPO nemůže zaručit, že bude schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat, případně najít a udržet. Jejich případná ztráta by mohla mít nepříznivý vliv na podnikání, hospodářskou situaci, vyhlídky a reputaci Skupiny SATPO.

1.3 *Rizikové faktory týkající se trhu nemovitostí a výstavby nemovitostí*

Mezi rizika spojená s nemovitostním trhem a výstavbou nemovitostí patří zejména následující faktory.

Riziko nízké likvidity nemovitostí

Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem/prodej rezidenčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Primárním cílem Skupiny SATPO je prodávat nemovitosti s co největším výnosem. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku například špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny SATPO.

Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení

Skupina SATPO působí především v oblasti investic do existujícího bytového fondu a developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů. Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů.

Skupina SATPO podniká v oblasti rezidenčního bydlení, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak snížení cen bytů a nájemného, a tím i pokles výnosů členů Skupiny SATPO. V rámci projektů Skupiny SATPO dochází k pravidelné revizi cen dle aktuální situace na trhu a současně je kalkulováno s rezervou 2,0 % z prodejních cen. V podmínkách takto silně segmentovaného trhu platí silná konkurence a může se stát, že členové Skupiny SATPO nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny SATPO. Riziko nepříznivého stavu trhu rezidenčního bydlení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

Riziko spojené s developerskou výstavbou

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina SATPO neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. Výstavba rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a prodejem bytu zákazníkovi může

uplynout dlouhá doba (v řádu několika let), během které může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.

Rizika související s akvizicí nemovitostí

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. Zároveň mohou v této fázi nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku, popřípadě může nabyté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala či namítala existenci sporu ve věci vlastnického práva k pozemku, na kterém by již Dceřiná společnost vystavěla stavbu, příslušná Dceřiná společnost by se aktivně bránila. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Dceřiná společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Ručitel se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by jí neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé dle principu proporcionality atd. Vedle toho by Dceřiná společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení.

I přes výše uvedené však v případě určení, že Dceřiná společnost není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů, a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny SATPO a na schopnost Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

K datu Prospektu neexistují žádné zahájené ani hrozící spory týkající se určení vlastnického práva nemovitostí vlastněných Skupinou SATPO.

Dalším možným rizikem během fáze akvizice pozemku je neodhalení rizik během právní prověrky (due diligence). V případě neodhalení rizika při právní prověrce může dojít ke snížení hospodářských výsledků, a tedy omezení vymahatelnosti pohledávek Ručitele a Emitenta.

Rizika vzniklá během povolovacího řízení

Skupina SATPO je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny SATPO, tj. s činností v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí. Developerská činnost v oblasti rezidenčních nemovitostí zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku, přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po prodej bytových jednotek. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, kvůli kterému ji nebude možné zrealizovat. Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací (např. plánovaná velikost projektu by se mohla během procesu udělování povolení snížit a konečné povolení by mohlo povolit Ručiteli a Skupině SATPO postavit projekt s menší plochou, než bylo původně plánováno), což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. V případě, že by se v průběhu povolovacího řízení musel například pozměnit koncept či design budovy, může dojít nejen k časovému prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu, ale i k možnému snížení zájmu ze strany zájemců o koupi nemovitosti. Nedostatek zájemců či dokonce zamítnutí stavebního povolení může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Ručitele a Skupiny SATPO a vést k neschopnosti Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

Riziko růstu pořizovacích nákladů

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavby, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. V rámci developerských projektů jsou stavební náklady pravidelně aktualizovány ve vazbě na vývoj cen stavebních prací, kromě této aktualizace projektový rozpočet zahrnuje rezervu na stavební náklady ve výši 5 %. Skupina SATPO standardně kalkuluje se ziskem z projektu ve výši 15 – 25 % z celkových nákladů, který při průběžném vyhodnocování ekonomiky projektu poskytuje dostatečnou rezervu pro případ nerovnoměrného vývoje nákladů a výnosů v čase. Tyto náklady se nicméně mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí

V případě rozsáhlé výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní závazná stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku určeném k výstavbě dostatečné kapacity inženýrských sítí.

Rovněž existuje riziko v souvislosti s krizí COVID-19, resp. efektem zahlcení státní a veřejné administrativy. Riziko spočívá v pomalé reakci (přesahující zákonem stanovené lhůty) dotčených orgánů veřejné správy při vydávání stavebních povolení, kolaudačních rozhodnutí apod. v případě přestaveb maloobchodních nemovitostí. U aktuálně projednávaných projektů dochází z výše uvedených důvodů k prodlužení v činnosti státní správy v rozsahu do 6 měsíců oproti běžným lhůtám před pandemií COVID-19. Materializace těchto rizik může mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

Riziko závislosti na spolupráci s generálními dodavateli a subdodavateli

Výstavba rezidenčních nemovitostí je spojena se smluvní dokumentací s generálními dodavateli a se subdodavateli. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany dodavatelů a subdodavatelů může vést k chybám, prodlužení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektů. Pochybení generálních dodavatelů a/nebo subdodavatelů se však může objevit i po dokončení daného projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným dodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou.

V souvislosti s výskytem COVID-19 existuje riziko nedostatku zaměstnanců na straně generálních dodavatelů a subdodavatelů z důvodu onemocnění COVID-19, případně dočasného uzavření provozu dodavatele kvůli karanténě. Nelze ani vyloučit zánik některých dodavatelů v důsledku hospodářské recese způsobené neschopností hradit jejich vlastní závazky. Skupina aktuálně realizuje 2 developerské projekty ve fázi výstavby, zhotovitel dodržuje i přes změnu trhu práce ve stavebnictví smluvní termíny. Skupina SATPO není aktuálně postížena výše uvedeným rizikem. Pokud by došlo k neplánovanému přerušení dodávek od generálních dodavatelů a subdodavatelů, mělo by to nepříznivý vliv na hospodářský výsledek projektu, a ultimátně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

Riziko environmentální zátěže

Společnosti ze Skupiny SATPO jsou povinny likvidovat nebezpečné odpady a jiné environmentální zátěže, a to zvláště při demolicích a hloubení základových jam. Nelze vyloučit, že v průběhu implementace projektů Skupiny SATPO nastane taková povinnost, což může způsobit zvýšení nákladů na straně Skupiny SATPO.

Riziko špatného výběru nemovitostí

Hlavní činností společností Skupiny SATPO je výstavba, prodej a poskytování služeb v oblasti rezidenčních nemovitostí. Skupina SATPO je závislá na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu bankovního financování developmentu rezidenčních nemovitostí (tj. úrokové sazby, kovenanty bankovního financování, ochota bank půjčovat do vybraného segmentu), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti či vývoj kupní síly obyvatelstva v ČR. Negativní vývoj trhu by mohl negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Skupiny SATPO. Hospodářské výsledky Skupiny SATPO dále závisí na tom, zda budou jednotlivé společnosti schopny realizovat projekty z pohledu načasování prodeje, lokality a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud společnost ze Skupiny SATPO neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro ni obtížné nemovitosti prodat, což může negativně ovlivnit hospodářské výsledky Skupiny SATPO.

Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav

V případě, že dojde k poškození nemovitostí nebo projektů důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost nemovitosti prodat s očekávaným výnosem, a tím bude v důsledku zhoršena i ekonomická situace Skupiny SATPO. Škody na nemovitostech mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění Skupiny SATPO, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty. Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění). Skupina SATPO pro eliminaci tohoto rizika využívá profesionálního pojistného makléře a má k datu Prospektu uzavřeno pojištění budov a vedlejších staveb na pojistnou částku 296,2 mil. Kč. Samotná škodní událost však může sekundárně vyvolat odliv zájemců o předmětné nemovitosti, popřípadě odradit nové potenciální zájemce o koupi či pronájem, což může negativně ovlivnit reputaci a hospodářské výsledky Skupiny SATPO.

2 Rizikové faktory vztahující se k cenným papírům

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Zajištění

Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že realizace zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud nárokována před českými soudy. Neexistuje tedy právní jistota, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení uzná, případně v jakém rozsahu.

Riziko neúčinnosti Zajištění

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. V případě Ručení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta z Dluhopisů, a v případě Zástavních práv Ručitel i Emitent zajišťují svým majetkem splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů, přičemž Emitent je Ručitelem ovládanou osobou, se kterou tvoří Ručitel konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Zajištění, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen na poskytnutí financování Ručiteli a Emitent hradí za poskytnutí Ručení ze strany Ručitele úplatu ve výši 2 % p.a. z hodnoty jistiny upsaných Dluhopisů. Nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Zajištění.

Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Ručení nebo Zástavní smlouvy naplňují některé z výše zmíněných znaků a jsou neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Zástavními právy nebo Ručením.

Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Zajištění.

Riziko neplnění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků, tudíž nemusí být v případě uplatnění práv z Ručitelského prohlášení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení.

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění, dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

Riziko týkající se hodnoty zastaveného Podílu

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou, mimo jiné, zajištěny zástavním právem zřízeným Ručitelem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění ve vztahu k Podílu (jak je tento pojem definován níže), a to až do výše 800.000.000 Kč, způsobem a za podmínek uvedených v Emisních podmínkách, přičemž v postavení zástavního věřitele v příslušných zástavních smlouvách vystupuje vždy výlučně Agent pro zajištění.

Tržní hodnota Podílu nebyla s ohledem na nedávné založení Emitenta a zahájení podnikatelské činnosti dosud oceněna prostřednictvím veřejně zpřístupněného znaleckého posudku a do budoucna bude odpovídat pohledávkám z vnitroskupinového financování společností ze Skupiny SATPO. Zhmotní-li se některý rizikový faktor týkající se podnikání společností Skupiny SATPO nebo českého trhu, nelze vyloučit pokles tržní hodnoty Podílu.

Výtěžek z výkonu Zajištění z těchto důvodů nemusí dosahovat dostatečné výše nutné pro úplné uspokojení všech pohledávek Vlastníků dluhopisů a za určitých okolností nemusí být Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění uspokojeni vůbec. V rozsahu, v jakém nebudou pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny z výtěžku z výkonu Zajištění, budou uspokojovány jako nezajištěné společně s pohledávkami dalších nezajištěných věřitelů Emitenta. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

2.2 Rizikové faktory vztahující se k existenci Agentu pro zajištění

Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost

samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny ve výši 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou Zákona o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že k institutu agenta pro zajištění zatím neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout.

V případě, že se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění

Agent pro zajištění je povinen, s výhradami stanovenými v Emisních podmínkách, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou. Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schváleným schůzí vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků Dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastníky dluhopisů Agentovi pro zajištění poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění a tato hodnota bude Agentovi následně vyplacena, hrozí, že Vlastníci dluhopisů mohou přijít o část své investice.

2.3 Rizikové faktory vztahující se k existenci Společného zástupce

Některá práva Vlastníků dluhopisů bude uplatňovat a vykonávat Společný zástupce svým vlastním jménem

Některá práva Vlastníků dluhopisů bude v souladu s Emisními podmínkami vlastním jménem vykonávat a uplatňovat Společný zástupce, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává tato práva Společný zástupce, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že bude Společný zástupce v prodlení s uplatněním či výkonem těchto práv, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat.

Společný zástupce je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze.

V souladu se zásadou jednání s odbornou péčí je však Společný zástupce oprávněn činit jakékoliv kroky k vymáhání závazků, a to i bez pokynů schůze Vlastníků dluhopisů. Nelze tedy vyloučit, že Vlastníkům dluhopisů může vzniknout újma s takovýmto jednáním, kdy Společný zástupce bude jednat s odbornou péčí, přičemž by k takovému jednání jinak nebyl dán pokyn nebo souhlas schůze Vlastníků dluhopisů, spojená.

Právní institut společného zástupce byl v Zákoně o dluhopisech významně přepracován a rozšířen novelou Zákona o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o výraznou změnu fungování tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost přepracovaného konceptu společného zástupce – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Společného zástupce

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Společného zástupce nebo výměně bude k dispozici Společný zástupce, který bude mít s plněním povinností společného zástupce či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že k institutu společného zástupce zatím neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Společného zástupce přijmout.

V případě, že se nepodaří vybrat Společného zástupce s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat některá práva Vlastníků dluhopisů včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na postavení Vlastníků dluhopisů.

Společný zástupce může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze Vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění

Společný zástupce je povinen, s výhradami stanovenými v Emisních podmínkách, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Společnému zástupci, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným schůzí Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schváleným schůzí Vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastníky dluhopisů Společnému zástupci poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění a tato hodnota bude Společnému zástupci následně vyplacena, hrozí, že Vlastníci dluhopisů mohou přijít o část své investice.

2.4 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem

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. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

Riziko pevné úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**tržní úroková sazba**) se zpravidla denně

mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko předčasného splacení

Dle Emisních podmínek má Emitent právo kdykoli předčasně splatit dosud nesplacené Dluhopisy, a to i částečně. Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

Emitent bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž předmětem vypořádání budou již krácené objednávky a případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

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

Poplatky

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

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním 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 nebo kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, 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 inflace

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 4. listopadu 2021 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2022 ve výši 4,1 % s poklesem na 2,3 % v horizontu 1. čtvrtletí 2023. Pokud však nastane situace, na základě které se tato prognóza nenaplní, a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Zahajovací rozvaha Emitenta dle IFRS k 16. září 2021	4-9	https://www.satpo.cz/cs/file/41f3741e3a3d191b3c1a50c4b71cd4a0/1356884/Zahajovac%C3%AD%20rozvaha%20Emitenta%20dle%20IFRS%20k%2016.%20z%C3%A1%C5%99%C3%AD%202021%20a%20zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora.pdf
Zpráva nezávislého auditora k individuální zahajovací účetní závěrce k 16. září 2021	1-3	https://www.satpo.cz/cs/file/41f3741e3a3d191b3c1a50c4b71cd4a0/1356884/Zahajovac%C3%AD%20rozvaha%20Emitenta%20dle%20IFRS%20k%2016.%20z%C3%A1%C5%99%C3%AD%202021%20a%20zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora.pdf

Informace o Ručiteli	str.	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019	1-45	https://www.satpo.cz/cs/file/2bc6482ad2d371427a5566b2d2e8bda2/1356886/FS%20SATPO%20Group%20B.V.%202019_OCR.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019	46-47	https://www.satpo.cz/cs/file/2bc6482ad2d371427a5566b2d2e8bda2/1356886/FS%20SATPO%20Group%20B.V.%202019_OCR.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	10 - 42	https://www.satpo.cz/cs/file/232285e2aff48ed14b2398a4d1ad82af/1356876/Annual%20Report_2020_FIN.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	52 - 53	https://www.satpo.cz/cs/file/232285e2aff48ed14b2398a4d1ad82af/1356876/Annual%20Report_2020_FIN.pdf
Konsolidovaná neauditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021	1-48	https://www.satpo.cz/cs/file/96a8d3a01d0e8163e0f87d601920f87e/1356894/SATPO_Group_interim_consolidated_FS_2021-06_final_ocr.pdf

Části výše uvedených dokumentů, které nebyly do Prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investora významné, nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v jiných částech tohoto Prospektu.

IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností, a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

SATPO finance, s.r.o.



Jméno: Jiří Pokorný
Funkce: jednatel



Jméno: Jiří Polanský
Funkce: jednatel

V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě smlouvy o činnosti manažera Emise, administrátora Emise a kotečního agenta Emise datované 1. prosince 2021 ve znění pozdějších dodatků (**Smlouva o činnosti manažera emise**) Manažera obstaráním Emise, přípravou dokumentace související s Emisí a veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů a přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, včetně jejich registrace v Centrálním depozitáři. Celková provize Manažera v souvislosti s umístěním Dluhopisů činí 2 % z umístěného objemu Dluhopisů. Dluhopisy budou nabízeny koncovým investorům prostřednictvím Manažera.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s možností navýšení až do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých). Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 300.000.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 300.000.000 Kč, nebo 400.000.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 400.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v transích.

Manažer, ani žádná jiná osoba nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. K datu tohoto Prospektu nebyla uzavřena žádná dohoda o upsání a Emitent uzavření takové dohody do budoucna ani nepředpokládá. Nabídka Dluhopisů bude činěna tzv. na best efforts bázi tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer není a nebude povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2 Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů na základě tohoto Prospektu poběží od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle + 420 222 096 670 nebo prostřednictvím emailové adresy info@wood.cz.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání pokynu k úpisu Dluhopisů (**Pokyn k úpisu**). Pokyn k úpisu může být podán i pomocí prostředků komunikace na dálku (emailem, prostřednictvím nahrávané telefonické linky, případně také prostřednictvím webového formuláře).

V případě, že je investor již existujícím klientem Manažera, bude mu umožněno podat Pokyn k úpisu prostřednictvím formuláře, ve kterém určí počet upisovaných Dluhopisů a celkovou cenu, za kterou Dluhopisy upisuje, a následně jen podepíše. Pokud investor doposud není klientem Manažera, je podmínkou podání Pokynu k úpisu uzavření klientské dokumentace a vyplnění investičního dotazníku. Uzavření klientské dokumentace s Manažerem je v případě fyzických osob podmíněno prokázáním totožnosti investora platným dokladem totožnosti, vyplněním tzv. KYC (*know your client*) dotazníku, doložením zdroje finančních prostředků a předložením příslušného daňového dokumentu (typicky prohlášení o daňovém rezidenství). Právnícké osoby musí za účelem uzavření klientské dokumentace s Manažerem předložit účetní výkazy, aktuální výpis z obchodního rejstříku, doklady o oprávnění k podnikání, identifikační údaje osoby jednající za danou právnickou osobu a vlastnickou a řídicí strukturu právnické osoby, včetně identifikace všech koncových skutečných majitelů.

Investoři, mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti. Manažer si vyhrazuje právo konkrétního zájemce o úpis Dluhopisů bez udání důvodu odmítnout. V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy po celou dobu veřejné nabídky, činí 10.000 Kč. Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin kupní ceny a počtu upisovaných Dluhopisů. Investoři jsou povinni tuto částku uhradit (bezhotovostně) na bankovní účet uvedený v Pokynu k úpisu, a to ve lhůtě alespoň jednoho pracovního dne před Datem emise, nedohodnou-li se individuálně s Manažerem jinak.

Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Pokynu k úpisu je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Dluhopisů v Pokynech k úpisu překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Pokyny k úpisu investorů krátit dle své úvahy. K případnému krácení Pokynů k úpisu dojde ještě před samotným zasláním peněžních prostředků Emitentovi tak, že předmětem vypořádání budou již krácené Pokyny k úpisu, které budou uspokojeny v plné výši. Jakýkoli případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.

Upisování Dluhopisů bude probíhat v kterýkoli pracovní den spadající do lhůty pro upisování Dluhopisů či případné dodatečné lhůty pro upisování. K vydání Dluhopisů dojde k Datu emise (v případě úpisů, které budou předcházet Datu emise) anebo po Datu emise (u pozdějších úpisů).

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude shodná s Emisním kurzem.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek, přičemž ke kupní ceně bude připočten případný alikvotní výnos a uveřejněna na internetových stránkách Manažera, na adrese www.wood.cz, v sekci Dluhopisy.

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí Emitentovi žádné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky do výše 1 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle Pokynu k úpisu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.

Manažer uspokojí Pokyny k úpisu podané koncovými investory a zajistí převod Dluhopisů na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci Centrálního depozitáře. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, případně osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, a to obvyklým způsobem a v souladu s pravidly, lhůtami a provozními postupy Centrálního depozitáře. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není investor sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce některého z účastníků Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů. Pokud investor dodrží veškeré výše uvedené požadavky, budou mu Dluhopisy připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od Data emise nebo jiného data vydání Dluhopisů po Datu emise.

Splatnou či nesplatnou peněžitou pohledávku Emitenta na splacení kupní ceny Dluhopisů, je v případě zájmu daného investora možné plně, či jen částečně, započíst oproti splatné či nesplatné peněžité pohledávce daného investor vůči Emitentovi z titulu prodeje investorem vlastněných Původních dluhopisů Emitentovi.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce *Pro investory*, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise⁸. Takto vydané Dluhopisy budou veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů. Samotné veřejné nabízení po Datu emise bude probíhat prostřednictvím individuálního sběru objednávek od jednotlivých investorů, přičemž režim vypořádání koupě a následného připsání Dluhopisů takovým investorům bude probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě úpisu Dluhopisů před Datem emise, tzn. investor bude povinen splatit kupní cenu Dluhopisů alespoň 1 pracovní den přede dnem vypořádání pokynu k nákupu Dluhopisů, přičemž o dni vypořádání bude investor informován např. v dokumentaci související s nákupem Dluhopisů, prostřednictvím telefonické linky při podávání pokynu k nákupu Dluhopisů telefonicky či ve webovém rozhraní při podávání pokynu k nákupu Dluhopisů prostřednictvím webového formuláře, nedohodne-li si individuálně s Manažerem emise jinak, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne podání pokynu k nákupu. V případě, že pokyn k nákupu Dluhopisů nebude nejpozději k momentu vypořádání ze strany investora finančně krytý, nebude vypořádán, případně bude vypořádán pouze částečně.

3 Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že Dluhopisy v budoucnosti přestanou být obchodovány na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

4 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

⁸ Pozn.: Tedy bez případného navýšení, které bude řešeno v rámci případných tranší.

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré 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 nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, 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 Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, 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 kupující 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 Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem 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 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 (The Companies Act 1985). 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 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména 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).

5 Udělení souhlasu s použitím Prospektu

Emitent neudělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů finančními zprostředkovateli.

VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s možností navýšení až do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 7,10 % p.a., splatné v roce 2026 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 17. prosince 2021 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 17. prosince 2021. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003537052. Zkrácený název Emise je „SATPO FIN. 7,10/26“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent 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**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2021/130868/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00090/CNB/572 ze dne 29. prosince 2021, které nabylo právní moci dne 1. ledna 2022, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, v sekci *Pro investory* (**Internetové stránky emitenta**) a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 4. února 2022 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 4. února 2026 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat WOOD FS (**Administrátor**), jenž se k tomu zavázal ve smlouvě o činnosti manažera Emise, administrátora Emise a kotečního agenta Emise ze dne 1. prosince 2021 (**Smlouva o činnosti manažera emise**).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Ručitelským prohlášením (jak je tento pojem definována v článku 3.3) vystaveným společností SATPO Group B.V., se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo: 815445490, LEI: 315700M02LQI3R589P28, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku pod číslem 34243136 (**Ručitel**), přičemž k Ručitelskému prohlášení byla sjednána notářským zápisem doložka se svolením k vykonatelnosti.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou dále zajištěny za podmínek článků 3.6 a 4.10 Emisních podmínek Zajištěním (jak je definováno v článku 3.6 Emisních podmínek).

Emitent ustanovil v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech společnost WOOD FS jako společného zástupce vlastníků dluhopisů (**Společný zástupce**). Vztah mezi Emitentem a Společným zástupcem bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem, Společným zástupcem a Agentem pro zajištění (**Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění**), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Stejnopis Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění bude k dispozici na Internetových stránkách emitenta.

Společný zástupce byl Emitentem pověřen k činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech (**Agent pro zajištění**), a to ve Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění.

Činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na Regulovaný trh BCPP bude zajišťovat WOOD FS (**Koteční agent**).

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

Česká národní banka (ČNB) vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy s tím, že tento dohled se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro veřejné nabízení Dluhopisů Emitentem, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu a v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu rovněž na kontrolu plnění informačních povinností s tím spojených.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje 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 Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem Prospektu, či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů

1 Základní charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč (slovy: jedna koruna česká). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

1.3 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován je vlastníkem Dluhopisů (**Vlastník dluhopisů**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději 10 (deset) kalendářních dnů před Dnem výplaty, 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.

1.4 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2 Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je 4. února 2022.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise během Lhůty pro upisování (jak je tento pojem definován níže). Se souhlasem Manažera se Emitent může rozhodnout vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše možného navýšení celkové jmenovité hodnoty všech vydávaných Dluhopisů v souladu s článkem 1.1. Lhůta pro upisování začíná 4. února 2022 a končí 31. prosince 2022 (včetně) (**Lhůta pro upisování**).

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v Prospektu (viz titulní strana Prospektu).

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v Prospektu (viz část *Upisování a prodej*).

3 Status Dluhopisů, Ručení, Společný zástupce, Agent pro zajištění, Zajištění

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.6), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Předkupní a přednostní práva

Akcionáři Emitenta ani žádná jiná osoba nemají žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

3.3 Ručení

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručením (**Ručení**) vzniklým na základě ručitelského prohlášení (**Ručitelské prohlášení**) ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku vystaveného Ručitelem. Ručitelské prohlášení je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a jeho znění je rovněž zahrnuto do Prospektu. K Ručitelskému prohlášení byla sjednána notářským zápisem doložka se svolením k vykonatelnosti.

3.4 Společný zástupce

Společný zástupce je oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy. Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že v rámci bodu (iii) výše může Společný zástupce zejména (A) jednat s Emitentem ohledně poskytnutí dočasné či trvalé výjimky z plnění některých povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek (zejména těch uvedených v článku 4) a takovou výjimku poskytnout; (B) jednat s Emitentem ohledně nápravy jakéhokoli Případu porušení uvedeného v článku 9 těchto Emisních podmínek a v této souvislosti Emitentovi poskytnout dodatečnou lhůtu k nápravě nebo dohodnout s Emitentem jiný způsob řešení Případu porušení; a (C) v souvislosti s řešením bodů (A) a (B) výše jednat s Emitentem ohledně možnosti částečného předčasného splacení Dluhopisů dle článku 6.4, ve všech případech však pouze pokud je takový postup Společného zástupce v zájmu Vlastníků dluhopisů. Vztah mezi Emitentem a Společným zástupcem je upraven Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění. Společný zástupce byl Emitentem pověřen rovněž k činnosti Agentu pro zajištění (viz níže).

Při výkonu práv společného zástupce vlastníků Dluhopisů v souladu s § 24 a násl. Zákona o dluhopisech se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky z Dluhopisů všech vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce je oprávněn činit v souladu s odbornou péčí jakékoliv kroky k vymáhání závazků. Společný zástupce je vždy vázán pokyny Schůze, avšak není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s pokynem Schůze. Společný zástupce může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem Schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Společného zástupce v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

V rozsahu, v jakém uplatňuje práva z Dluhopisů Společný zástupce, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Společného zástupce jako společného zástupce vlastníků dluhopisů podle ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Společný zástupce uplatňoval veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění.

Společný zástupce souhlasí se svým ustanovením jako společného zástupce a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech a Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění. Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění může obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Společného zástupce.

Společný zástupce je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Společný zástupce vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění a ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech.

Práva a povinnosti z těchto Emisních podmínek a Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění na základě § 24 odst. 7 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na nového společného zástupce vlastníků dluhopisů, pokud dojde ke jmenování nebo změně společného zástupce vlastníků dluhopisů, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování či změně společného zástupce vlastníků dluhopisů, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K přechodu práv a povinností na nového společného zástupce vlastníků dluhopisů však nedojde dříve, než nový společný zástupce vlastníků dluhopisů udělí souhlas se svým jmenováním do funkce společného zástupce vlastníků dluhopisů ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na nového společného zástupce vlastníků dluhopisů nepřejdou povinnosti Společného zástupce vzniklé porušením jeho povinností jako společného zástupce vlastníků dluhopisů či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Společného zástupce, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování nového společného zástupce vlastníků dluhopisů. Jmenování nového společného zástupce vlastníků dluhopisů oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek.

3.5 Agent pro zajištění

Společný zástupce byl Emitentem pověřen k činnosti Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.6), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce, Ručitele a Emitenta. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění, Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zajištění se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, tedy práva (i) uplatňovat ve prospěch oprávněných osob všechna práva spojená se zástavním právem nebo jiným zajištěním; (ii) kontrolovat v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch oprávněných osob další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2 Emisních podmínek.

Podstatné dokumenty týkající se Zajištění včetně Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v sídle Emitenta na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. a dále na Internetových stránkách emitenta.

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci.

Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění.

3.6 **Zajištění, zřízení a udržování Zajištění a další související ustanovení**

3.6.1 **Zajištění**

Emitent je povinen za podmínek uvedených v článku 4.10 Emisních podmínek zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny následujícími zástavními právy zřízenými ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to:

- (a) zástavním právem k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem Ručiteli případně jiné spřízněné společnosti (**Pohledávky**); a
- (b) zástavním právem k 100% podílu v Emitentovi drženému Ručitelem (**Podíl**).

Zástavní práva uvedená v tomto článku 3.6.1 dále též jako **Zástavní práva**.

Emitent je dále povinen zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Ručením, a to nejpozději k Datu emise. Zástavní práva a Ručení dále společně jako **Zajištění**.

3.6.2 **Zřízení Zástavních práv**

Zástavní práva budou zřízena na náklady Emitenta na základě následujících smluv o zřízení zástavního práva uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem (**Zástavce**):

- (a) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám**); a
- (b) smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu.

Smlouvy o zřízení zástavního práva uvedené výše dále společně jako **Zástavní smlouvy**.

Emitent je povinen uzavřít Zástavní smlouvy, resp. zajistí uzavření Zástavních smluv příslušným Zástavcem tak, aby příslušná Zástavní práva vznikla ve lhůtách uvedených v článku 4.10 Emisních podmínek.

Zástavní smlouvy společně s Ručitelským prohlášením dále jako **Zajišťovací dokumentace**.

3.6.3 **Udržování Zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se Zajištěním**

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce a Ručitel bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.10 Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 10 (deseti) Pracovních dnů informovat Společného zástupce a Agentu pro zajištění a takovou skutečnost jim odůvodnit. Společný zástupce po dohodě s Agentem pro zajištění následně rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne takového rozhodnutí došlo ke vzniku Zajištění.

3.7 Postavení Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění a ustanoveních § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat jakékoli výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1.2 Emisních podmínek, na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1.1 Emisních podmínek. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1 Emisních podmínek.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek.

3.8 Jednání Agentu pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou (**Pokyn schůze**); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání, je-li v souladu s Pokynem schůze.

(b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze; nebo
- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet

se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
 - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
 - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.9 Emisních podmínek či další ustanovení tohoto článku 3.8 při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.9 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné právo ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění, pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Doručil-li Společný zástupce Oznámení o předčasném splacení podle článku 9.3 a pohledávky za Emitentem vyplývající z Dluhopisů zůstávají neuhrazeny nebo rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (**Akcelerace**), Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění, musí si buď vyžádat souhlas Společného zástupce s takovým postupem, nebo svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1. s tím, že Schůze bude v takovém případě rozhodovat Prostou většinou. Společný zástupce ve svém souhlasu nebo Schůze ve svém rozhodnutí stanoví, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění (**Rozhodnutí o výkonu**). Rozhodnutí o výkonu musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k Akceleraci.

Agent pro zajištění informuje Společného zástupce o stavu výkonu Zajištění v souladu s článkem 14.2 a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici na internetových stránkách Agentu pro zajištění www.wood.cz, v sekci Dluhopisy.

3.10 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění v souladu s ujednáním mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, a to ve výši 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakéhokoli splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů; a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci nebo Ručiteli.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 14.2. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

4 Povinnosti Emitenta

4.1 Povinnost nezřídít zajištění na úrovni Emitenta a Subholdingových společností

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani žádná jiná přímá Dceřiná společnost Ručitele (**Subholdingová společnost**) nezřídí ani neumožní zřízení jakéhokoliv Dalšího zajištění, které by omezilo práva Emitenta nebo Subholdingové společnosti k majetku nebo příjmům.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoli Další zajištění (současné nebo budoucí), pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění (příčemž existence ani hrozba Případu porušení se nebude posuzovat v případě odstavce (a) níže), pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo Subholdingové společnosti výhradně v souvislosti s ujednáními Emitenta nebo Subholdingové společnosti za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů;
- (b) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent nebo Subholdingová společnost v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta v souvislosti se Zadlužeností podle článku 4.4 bodu (vii), pokud Emitent nejpozději současně se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby byly jeho dluhy z Dluhopisů zajištěny rovnocenně dle aplikovatelného práva příslušné jurisdikce s takto zajišťovanou Zadlužeností; nebo
- (d) vážnoucí nebo vznikající na majetku Subholdingové společnosti v souvislosti se Zadlužeností podle článku 4.4 bodu (vii).

4.2 Zákaz poskytování Garancí na úrovni Emitenta, Ručitele a Subholdingových společností

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent, Ručitel ani žádná Subholdingová společnost přímo ani nepřímou neposkytne Garanci ve prospěch jakékoliv osoby.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na Garance (i) vystavené Ručitelem či Subholdingovou společností ve prospěch bankovních institucí, (ii) vystavené Ručitelem ve prospěch společnosti City Home Invest III, s.r.o., IČO: 045 48 817, (iii) vystavené Ručitelem či Subholdingovou společností ve prospěch jakékoliv další společnosti ze Skupiny SATPO, pokud takovou společnost Skupina SATPO ovládá a spoluvlastní a zároveň za předpokladu, že je taková Garance vystavena výhradně za zápůjčku či úvěr z dané společnosti do Skupiny SATPO a (iv) vystavené Subholdingovou společností v souvislosti se Zadlužeností podle článku 4.4 bodu (vii).

Zároveň platí, že Emitent zajistí, že Ručitel vyvine veškeré úsilí, jež po něm lze rozumně požadovat k tomu, aby takové Garance Ručitel či Subholdingová společnost ve prospěch bankovních institucí (tedy případ pod bodem (ii) výše) neposkytoval či nemusel poskytovat.

4.3 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel LTV ve vztahu ke Skupině SATPO nepřekročí 75 %.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o překročení Ukazatele LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Společnému zástupci, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1. Do 90 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Ultimátní vlastník nebo jakákoli jeho Dceřiná společnost provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV (**Náprava**). Ve stejné lhůtě je dále Emitent povinen prokázat Nápravu a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1, spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel LTV po provedené Nápravě je již v souladu s úrovní stanovenou v tomto článku. Emitent v potvrzení zohlední při výpočtu Ukazatele LTV získané peněžní prostředky tím, že tyto přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty do výpočtu Konsolidované zadluženosti). Emitent neporuší tento článek, pokud Náprava bude provedena a oznámena ve lhůtách uvedených v tomto odstavci.

Dodatečné inkrementální zadlužování Skupiny SATPO je povoleno do výše odpovídající hodnotě Ukazatele LTV ve vztahu ke Skupině SATPO maximálně 70 %. V případě překročení této úrovně musí Emitent získat souhlas Společného zástupce s načerpáním jakéhokoli dalšího úvěru či zápůjčky do okamžiku, než Emitent prokáže Společnému zástupci, že byl Ukazatel LTV napraven zpět na odpovídající hodnotu uvedenou v předchozí větě.

Ukazatel LTV dále do určité míry omezuje distribuce prostředků a majetku Skupiny SATPO v souladu s článkem 4.5 níže.

4.4 Zadluženost

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku Zadluženosti Emitenta, Ručitele a jakékoli Subholdingové společnosti.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku Zadluženosti žádné přímé Dceřiné společnosti Subholdingové společnosti (**Investiční společnost**) se splatností delší než jeden kalendářní rok bez písemného souhlasu Agenta pro zajištění.

Omezení uvedená v tomto článku 4.4 se nevztahují na jakoukoli (i) Zadluženost vzniklou ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi, Ručiteli, Subholdingové společnosti nebo Investiční společnosti, pokud Emitent, Ručitel, Subholdingová společnost či Investiční společnost v soudním či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí vystupovala aktivně a v dobré víře chránila své zájmy, (ii) Zadluženost vzniklou výhradně za účelem nebo v souvislosti s refinancováním a předčasným nebo řádným splacením všech dluhů z Dluhopisů, (iii) Zadluženost Emitenta, Ručitele, Subholdingové společnosti nebo Investiční společnosti ve formě dluhopisového financování, úvěru nebo zápůjčky předem odsouhlasené Společným zástupcem a podřízené dluhům z Dluhopisů a Ručení, (iv) Zadluženost vzniklou v souvislosti s Pohledávkami, (v) Zadluženost z Dluhopisů, včetně jakéhokoli navýšení

celkové jmenovité hodnoty Emise v souladu s článkem 1.1, (vi) Zadluženost ve formě plnění z Garancí poskytnutých v souladu s článkem 4.2 výše, a (vii) Zadluženost Emitenta nebo Subholdingové společnosti ve formě jedné či více emisí dluhopisů (**Další dluhopisy**) předem odsouhlasené Společným zástupcem za předpokladu, že (A) manažerem Dalších dluhopisů bude WOOD FS a (B) pokud bude Další dluhopisy vydávat opět Emitent, budou takové Další dluhopisy co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) s Dluhopisy.

4.5 Dispozice s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný člen Skupiny SATPO do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neprovede jakoukoli distribuci prostředků či majetku (ať už v rámci jedné nebo několika transakcí) Skupiny SATPO (**Distribuce**) mimo Skupinu SATPO (včetně Distribuce vlastníkům Skupiny SATPO), respektive mimo Ručitele pokud v důsledku takové Distribuce (nebo před takovou Distribucí nebo po takové Distribuci):

- (a) Ukazatel LTV překročí (nebo jeho překročení bude hrozit nebo již nastalo a trvá) 60 %,
- (b) v době takové Distribuce nebo bezprostředně před takovou Distribucí existuje Případ porušení nebo by Případ porušení nastal nebo by v důsledku takové Distribuce hrozil; a
- (c) minimální konsolidovaný hotovostní zůstatek ve Skupině SATPO v důsledku takové Distribuce klesne pod hodnotu 20 milionů Kč.

Omezení podle tohoto odstavce se nevztahuje na Distribuce manažerům ze Skupiny SATPO, kteří jsou zároveň vlastníky Skupiny SATPO, v maximální souhrnné výši 15 milionů Kč za rok, a to bez ohledu na zvolenou formu Distribuce.

4.6 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádná společnost ze Skupiny SATPO do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakoukoli společností ze Skupiny SATPO nebo s Ultimátním vlastníkem jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku, nebo za podmínek pro Skupinu SATPO výhodnějších.

4.7 Podřízenost akcionářských úvěrů a zápůjček

Emitent se zavazuje a zároveň zajistí, že veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem, Ručitelem nebo jinou společností ze Skupiny SATPO od Sponzora nebo Ultimátního vlastníka nebo jakékoli jejich Dceřiné společnosti (s výjimkou společností ze Skupiny SATPO) budou podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům z Ručení.

Omezení podle tohoto odstavce se nevztahuje na Distribuce povolené dle článku 4.5.

4.8 Instrumenty mající charakter křížového neplnění

Emitent se zavazuje, že vyvine veškeré úsilí, jež po něm lze rozumně požadovat k tomu, aby společnosti ze Skupiny SATPO neposkytovali či nemuseli poskytovat jakékoliv instrumenty mající charakter či obsahující ustanovení o křížovém neplnění (anglicky, *crossdefault*) ve prospěch jakýchkoliv třetích osob, jakož i osob ze Skupiny SATPO.

4.9 Podnikatelské aktivity v rámci Skupiny SATPO

Emitent zajistí, že vlastníci Skupiny SATPO nebudou až do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů realizovat své relevantní podnikatelské aktivity mimo Skupinu SATPO.

4.10 Povinnost zřídit Zástavní práva

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) nejpozději k Datu emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám; a
- (b) nejpozději k Datu emise vznikne zástavní právo k Podílu jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu.

4.11 Kotace Dluhopisů

Emitent se zavazuje a zajistí, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který nahradí Regulovaný trh BCPP (nebo obdobný trh nástupce BCPP), nejpozději do 31. března 2022.

4.12 Výtěžek Emise

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Původních dluhopisů, on ani žádná společnost ze Skupiny SATPO nepoužije prostředky z Emise jinak, než na (i) předčasné či úplné splacení Původních dluhopisů a (ii) úhradu nákladů spojených s Emisí (včetně odměny Manažera, Administrátora, Kótačního agenta apod.).

Po úplném splacení všech dluhů z Původních dluhopisů, mohou být prostředky z Emise použity výhradně na (i) účely související s běžnou obchodní činností Skupiny SATPO na území České republiky (včetně akvizic nemovitostí nebo financování developerských projektů), (ii) účely související s běžnou obchodní činností Skupiny SATPO mimo území České republiky, avšak maximálně v souhrnné výši 10 % celkové jmenovité hodnoty Emise (včetně akvizic nemovitostí nebo financování developerských projektů) a (iii) na úhradu nákladů spojených s Emisí (včetně odměny Manažera, Administrátora, Kótačního agenta apod.).

4.13 Informační povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů z Dluhopisů poskytne Agentovi pro zajištění a Společnému zástupci a oznámí Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím uveřejnění na Internetových stránkách Emitenta:

- (a) (i) roční konsolidovanou IFRS účetní závěrku Ručitele ověřenou auditorem a (ii) mezitímní pololetní neauditovanou konsolidovanou IFRS účetní závěrku Ručitele, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do čtyř (v případě bodu (i)), respektive tří (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období Ručitele;
- (b) aktuální výpočet Ukazatele LTV k 31. prosinci a 30. červnu, vždy bez zbytečného odkladu po jejich vypočtení, nejpozději však do čtyř (v případě prvního data), respektive tří (v případě druhého data) měsíců po skončení příslušného účetního období Ručitele s tím, že první výpočet Ukazatele LTV bude proveden k 31. prosinci 2022; a
- (c) veškeré informace předkládané ke zveřejnění v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (regulované informace), a to v době, kdy mají být podle příslušného právního předpisu nebo jinak bez zbytečného odkladu předloženy nebo uveřejněny.

Emitent má zároveň povinnost poskytnout detailní výpočet Ukazatele LTV dle bodu (b) výše Agentovi pro zajištění, a to vždy k datu jeho zveřejnění (včetně kompletních podkladových IFRS účetních závěrek). Součástí detailního výpočtu LTV dle předchozí věty budou rovněž příslušná ocenění od externího znalce, respektive interní revaluace v souladu s definicí „Hodnota“ níže.

Společný zástupce nebo Agent pro zajištění si může od Emitenta vyžádat v rozumné míře další podklady či informace vztahující se ke Skupině SATPO a Emitent má povinnost takové podklady či informace bez zbytečného odkladu poskytnout.

4.14 Definice

Níže uvedené pojmy mají následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS nebo jiných příslušných účetních standardech uplatňovaných ve vztahu k příslušnému členovi Skupiny SATPO):

Další zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce, s výjimkou Zajištění.

Garance znamenají jakékoli sliby odškodnění, ručitelství prohlášení nebo finanční záruky (či jiné formy ručení).

Hodnota znamená finanční ukazatel vypočítaný následujícím způsobem: (i) „Investment properties“; plus (ii) „Property, plant and equipment“; plus (iii) „Inventories“; mínus (iv) „Non-controlling interest“ (body (i) až (iv) dle příslušné konsolidované IFRS účetní závěrky Ručitele). Ocenění všech nemovitostí zahrnutých v bodech (i) až (iii) bude prováděno vždy k 31. prosinci nezávislým externím znalcem a k 30. červnu buď nezávislým externím znalcem nebo interní revaluací dle předem schválené metodologie od nezávislého externího znalce odsouhlaseného ze strany Společného zástupce.

Konsolidovaná zadluženost znamená finanční ukazatel vypočítaný následujícím způsobem: (i) „Issued bonds“; plus (ii) „Bank loans“; plus (iii) „Other long-term liabilities“; plus (iv) „Current portion of long-term borrowings“; plus (v) „Other financial liabilities“; plus (vi) „Contract liabilities (advances on the purchase prices of apartments)“; mínus (vii) „Cash and cash equivalents“ (body (i) až (vii) dle příslušné konsolidované IFRS účetní závěrky Ručitele); mínus (viii) akcionářské úvěry (pohledávky vlastníků Skupiny SATPO za Skupinou SATPO); mínus (ix) Skupinou SATPO uhrazené zálohy na nákup nemovitostí (jak přímo, tak i nepřímo formou nákupu nemovitostních společností), jejichž hodnota ještě není v příslušné účetní závěrce zohledněna.

Leasing znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za leasing.

Zadluženost znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (f) a (g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky;
- (b) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*), konvertibilní dluhy (*convertible debt*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (c) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;

- (d) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít ke zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle CAS, příslušných účetních předpisů nebo IFRS);
- (e) Leasing;
- (f) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (g) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (h) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 90 dní po termínu dodání;
- (i) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) ručení, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

Ukazatel LTV znamená ukazatel LTV vypočtený podle následujícího vzorce:

$$LTV = \text{Konsolidovaná zadluženost} / \text{Hodnota}$$

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.14 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

5 Výnos

5.1 Způsob úročení, Výnosové období

V tomto článku:

Výnosové období znamená šestiměsíční období počínající Dnem emise (tento den vyjímaje) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.3.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 4. srpnu a

4. února každého roku (**Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena k 4. srpnu 2022.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí splacení dlužné částky bylo Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené podle článku 5.1 až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor obdrží 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.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

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

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3. Celková částka úrokového výnosu a jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

6 Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.3 Zánik Dluhopisů

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

6.4 Předčasné splacení všech nebo části dosud nesplacených Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent má kdykoli právo předčasně splatit dosud nesplacené Dluhopisy, a to i částečně, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 20 (dvacet) kalendářních dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Částečné předčasné splacení Dluhopisů ovšem může Emitent realizovat maximálně 3x (tříkrát) s tím, že po případném druhém částečném předčasném splacení splatí zbylou část Dluhopisů v plné výši k:

- (a) Dni konečné splatnosti dluhopisů; nebo
- (b) Dni předčasné splatnosti určenému v souladu s prvním odstavcem tohoto článku 6.4.

Pokud Emitent využije svého práva na předčasné (i částečné předčasné) splacení Dluhopisů, musí v takovém případě být vlastníkově Dluhopisů splacen vždy i nevyplacený úrokový výnos (tzv. alikvotní úrokový výnos, AÚV), který bude odpovídat vyšší z následujících dvou částek:

- (a) AÚV ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů včetně; nebo
- (b) mimořádnému úrokovému výnosu odpovídajícímu celkovému kumulovanému AÚV za období od Data emise do 4. února 2024, sníženého o částku odpovídající veškerým již vyplaceným úrokovým výnosům z Dluhopisů.

Informaci o jakémkoli předčasném (i částečném předčasném) splacení Dluhopisů musí Emitent zároveň písemně oznámit Společnému zástupci a Administrátorovi, a to nejpozději 20 (dvacet) kalendářních dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Předčasné (i částečné předčasné) splacení či splácní Dluhopisů je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem částky ve výši odpovídající nesplacené jmenovité hodnotě, případně části nesplacené jmenovité hodnoty, a AÚV náležejícímu ke splácným Dluhopisům (**Částka pro předčasné splacení**) na bankovní účet Administrátora. Po dohodě Emitenta a Společného zástupce ohledně výše jmenovité hodnoty Dluhopisů, které mají být takto předčasně splaceny, oznámí Administrátor Emitentovi přesnou výši Částky pro předčasné splacení (včetně kalkulace) za účelem zajištění, že taková Částka pro předčasné splacení pokrývá jak jmenovitou hodnotu předčasně splácných Dluhopisů, tak příslušný AUV. Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků odpovídajících Částce pro předčasné splacení oznámené Administrátorem Emitentovi podle předchozí věty na účet Administrátora nejpozději tři Pracovní dny před příslušným Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž Administrátor následně do pěti Pracovních dnů ode dne obdržení peněžních prostředků ze strany Emitenta, případně ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů, vypořádá splacení vůči vlastníků Dluhopisů.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

V tomto článku:

Ultimátní vlastník znamená pana Jiřího Pokorného, datum narození 30. července 1975, bytem Švédská 1010/15, Smíchov, 150 00 Praha 5, jeho děti, jeho manželku, paní Dagmar Pokornou, datum narození 29. června 1977, bytem Švédská 1010/15, Smíchov, 150 00 Praha 5 nebo svěřenský fond, trust nebo obdobnou entitu, jejímž zakladatelem nebo zřizovatelem je nebo bude pan Jiří Pokorný.

Změna ovládní znamená situaci, kdy Ultimátní vlastník nebo osoby jím ovládané, přestane společně v jakékoli kombinaci vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu 100 % v Emitentovi a/nebo Ručiteli nebo pozbyde právo jmenovat členy statutárního nebo kontrolního orgánu Emitenta a/nebo Ručitele.

V případě, že dojde ke Změně ovládní, je Emitent tuto skutečnost povinen oznámit bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů, a to způsobem uvedeným v článku 14.1. Vlastník dluhopisů oprávněn podle svého rozhodnutí požádat o předčasné splacení svých Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**), a to vždy za 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných tímto Vlastníkem dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) navýšené o AÚV, který bude splatný ke dni následujícím bezprostředně po uplynutí 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dní poté, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 45 (čtyřicet pět) kalendářních dnů ode dne, kdy byla Změna ovládní oznámena Vlastníkům dluhopisů Emitentem dle předchozího odstavce.

Tímto není dotčeno právo požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.1.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.1.

7 Platební podmínky

7.1 Měna plateb

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

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou eur, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na eur, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eur, přičemž jako směnný kurz koruny české na eur bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (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 Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů **Den výplaty**). Samotné vypořádání jednotlivých plateb ze strany Administrátora bude provedeno standardně do pěti Pracovních dnů ode dne obdržení peněžních prostředků ze strany Emitenta, případně ode Dne výplaty v souladu s článkem 7.5 níže.

7.3 Konvence pracovního dne

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

V tomto článku:

Rozhodný den pro výplatu je den, který o 15 (patnáct) kalendářních dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 10 (deset) kalendářních dnů před příslušným Dnem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

Pro účely určení příjemce výnosu z Dluhopisů nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne výplaty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém, slovenském nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

7.5 Provádění plateb

Splacení (případně předčasné splacení) jmenovité hodnoty Dluhopisu nebo úrokového výnosu z něho je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem příslušné částky (**Částka pro splacení**) na bankovní účet Administrátora. Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků odpovídajících Částce pro splacení na účet Administrátora nejpozději tři Pracovní dny před příslušným Dnem výplaty, přičemž Administrátor následně do pěti Pracovních dnů ode dne obdržení peněžních prostředků ze strany Emitenta, případně ode Dne výplaty, vypořádá splacení vůči Vlastníkům dluhopisů.

Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků na účet Administrátora nejpozději tři Pracovní dny před jakýmkoliv Dnem výplaty.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent, Administrátor a Společný zástupce jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud se taková změna netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

8 Zdanění

Není-li v tomto článku 8 výslovně uvedeno jinak, neodpovídá Emitent za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy, a to zejména včetně jakékoli daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů.

V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů, vyplácený Emitentem, jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jakožto plátce daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pevného úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

Bude-li nabytí, vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu Vlastníků dluhopisů mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

V detailech viz kapitolu XIII. (*Zdanění*) Prospektu.

9 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena do 5 kalendářních dnů ode dne splatnosti a zůstane neuhrzená déle než 20 (dvacet) kalendářních dnů ode dne splatnosti.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (k) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se (i) považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 a situace, kdy Emitent nezajistil, aby bylo splněno, co bylo ujednáno dle článku 4, ale (ii) nepovažuje skutečnost zakládající právo Vlastníka dluhopisu požadovat předčasné splacené podle článku 6.5), a takové porušení, nezajištění nebo neplnění nebude napraveno do 20 (dvaceti) Pracovních dnů. V případě článku 4.3 nastane Případ porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými.

(c) Ukončení činnosti

(i) Emitent, Ručitel či jiná Významná společnost přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost; nebo

- (ii) Emitent či Ručitel přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(d) **Platební neschopnost nebo insolvenční návrh**

- (i) Emitent, Ručitel nebo Významná společnost navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) soudem nebo jiným příslušným orgánem je pravomocně rozhodnuto o úpadku Emitenta, Ručitele nebo Významné společnosti;
- (iii) ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo Významné společnosti je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) v případě Emitenta, Ručitele nebo Významné společnosti do 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) v případě pouze Emitenta nebo Významné společnosti, český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;
- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta, Ručitele nebo Významné společnosti by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (v) Emitent, Ručitel nebo Významná společnost navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas.

(e) **Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta, Ručitele, nebo Významné společnosti o zrušení s likvidací.

(f) **Soudní a jiné rozhodnutí**

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 30 milionů Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) je vydáno proti Emitentovi, Ručiteli nebo Významné společnosti a tyto nejsou do 30 (třiceti) Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(g) **Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů nebo dluhy z Ručení přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně).

(h) **Omezení přeměn**

Emitent, Ručitel nebo Významná společnost se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny či uskuteční změnu své právní formy, nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti, nebo jakýmkoli způsobem převede, zastaví nebo pronajme,

svůj závod nebo jeho podstatnou část (**Přeměna**) bez předchozího písemného souhlasu Společného zástupce.

Případem porušení však nebude Přeměna spočívající v redomicilaci (přesunutí sídla a související korporátní změny v důsledku přesunutí sídla do jiné jurisdikce) v rámci Evropské Unie (s výjimkou redomicilace Emitenta), pokud taková redomicilace nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění (případně v rámci Přeměny bude dotčené Zajištění nahrazené nebo doplněné srovnatelným Zajištěním s tím, že skutečnost, zda se jedná o srovnatelné zajištění, bude vždy na posouzení Agenta pro zajištění).

(i) **Ukončení Ručení**

Ručení (včetně případného nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením a bylo předem písemně odsouhlaseno ze strany Agenta pro zajištění) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné a Emitent nezajistí vystavení nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením a které bylo předem písemně odsouhlaseno ze strany Agenta pro zajištění ani do pěti Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti nebo Emitent nebo Ručitel namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Ručení (včetně případného nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením a bylo předem písemně odsouhlaseno ze strany Agenta pro zajištění).

(j) **Nezřízení či zrušení Zajištění**

Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agenta pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v člancích 3.6 a 4.10 Emisních podmínek a toto porušení není napraveno do 20 (dvaceti) Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 4.10), Zajištění zanikne nebo přestane být platné a účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Zajištěním a které bylo předem odsouhlaseno ze strany Agenta pro zajištění ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti, nebo Emitent, Ručitel nebo kterýkoliv Zástavce namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Zajištění.

(k) **Kotace Dluhopisů**

Dluhopisy nebudou nejpozději k 31. březnu 2022 přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo kdykoli po tomto datu přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení v souladu s články 6.4 nebo 6.5).

9.2 **Informační povinnosti a náprava**

Emitent je povinen informovat Společného zástupce o tom, že došlo k Případu porušení, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy se o Případu porušení dozvěděl. Tuto informační povinnost je Emitent povinen splnit prostřednictvím písemného sdělení adresovaného Společnému zástupci, které bude obsahovat:

- (a) prohlášení Emitenta o tom, že nastal Případ porušení podle těchto Emisních podmínek;
- (b) odkaz na konkrétní ustanovení těchto Emisních podmínek, které bylo porušeno; a
- (c) uvedení všech rozhodných skutečností, které k takovému porušení podle názoru Emitenta vedly.

Pokud se Společný zástupce na základě informace od Emitenta ve smyslu předchozího odstavce anebo z vlastní iniciativy (podle toho, která skutečnost nastane dříve) dozví o jakémkoli Případu porušení, může v takovém případě poskytnout Emitentovi dodatečnou lhůtu k nápravě zjištěného porušení. Pokud v této dodatečné lhůtě dojde ze strany Emitenta k nápravě zjištěného porušení, nebude se nadále ode dne zjednání nápravy jednat o Případ porušení pro účely Emisních podmínek.

Společný zástupce průběžně informuje o skutečnostech, které se dozvěděl od Emitenta v souladu s tímto článkem Agentu pro zajištění.

9.3 Předčasné splacení

Pokud nastane a trvá Případ porušení, přičemž pro účely tohoto článku 9 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Společný zástupce písemným oznámením určeným Emitentovi doručeným na adresu sídla Emitenta (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.4 spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem.

9.4 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Společným zástupcem doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.5.

9.5 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být Společným zástupcem písemně vzato zpět, avšak jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a zároveň doručeno na adresu sídla Emitenta nejpozději tři Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.4.

9.6 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pokud ustanovení článku 9 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7.

10 Promlčení

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

11 Administrátor a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Určená provozovna

Administrátorova určená provozovna (**Určená provozovna**) je na následující adrese:

WOOD & Company Financial Services, a.s.,
Náměstí Republiky 1079/1a
Nové Město, 110 00 Praha 1

11.1.2 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Administrátora jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li v zákoně uvedeno jinak.

11.2 Kotační agent

11.2.1 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

11.2.2 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.

12 Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Společný zástupce, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech:

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 3.7, 3.8, 3.9 (ve vztahu k rozhodnutí o Akceleraci) nebo 12.3.3.

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a) až (d),
- (b) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7; a
- (c) předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění podle článku 3.9, pokud se Agent pro zajištění nerozhodne jít cestou získání souhlasu Společného zástupce.

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.4 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je oprávněn svolat Schůzi bez omezení.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě:

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**),
- (b) že nastaly důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění (**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**),
- (c) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění **Změna zásadní povahy**), a
- (d) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.5.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

12.1.3 Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze vždy Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je svolavatel povinen (jsou svolavatelé povinni) doručit ve stejné lhůtě oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) adresované Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a později než v 17.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna 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. Zležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právníkem osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl

přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze.

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (resp. jiný společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 12.3.3) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentem pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami, je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

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 nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Společným zástupcem, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Agentem pro zajištění, Společným zástupcem, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce vlastníků dluhopisů

Schůze může usnesením rozhodnout o změně v osobě společného zástupce vlastníků dluhopisů. Společným zástupcem vlastníků dluhopisů může být fyzická nebo právnická osoba. Rozsah činností Společného zástupce

je detailně upraven v článku 3.4. Smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na Internetových stránkách emitenta.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 12.1.2(a) až 12.1.2(c), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí ostatních usnesení je třeba Prosté většiny.

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3.1.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 12.1.2, Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 (třiceti) kalendářních dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třiceti) kalendářních dnů po doručení Žádosti Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5, a to Žadostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti dluhopisů, tj. 30 (třicet) kalendářních dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi.

12.4.2 Náležitosti žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá a majetkový účet. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud

svolavatelem Schůze je Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze bude k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů na Internetových stránkách emitenta. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtu Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

13 Změny Emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14 Oznámení

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách emitenta. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agentu pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách www.wood.cz, v sekci Dluhopisy s tím, že tento způsob oznamování Vlastníkům dluhopisů bude platný pouze po dobu, kdy bude funkci Agentu pro zajištění vykonávat WOOD FS. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.3 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Společného zástupce

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách www.wood.cz, v sekci Dluhopisy s tím, že tento způsob oznamování Vlastníkům dluhopisů bude platný pouze po dobu, kdy bude funkci Agentu pro zajištění vykonávat WOOD FS. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.4 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné:

- (a) okamžikem jeho doručení prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou; nebo
- (b) okamžikem jeho doručení e-mailem s tím, že Emitent souhlasí, že doručení potvrzuje takové doručení.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (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.

16 Definice

Pojmy definované v jednotném nebo množném čísle mají v těchto Emisních podmínkách stejný význam, i pokud jsou použity v množném, respektive jednotném čísle.

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

BCPP znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773.

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

Česká národní banka znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění.

Dceřiná společnost znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami ovládající osoby v souladu s IFRS nebo jinými příslušnými účetními standardy uplatňovanými ve vztahu k příslušné osobě.

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v člancích 6.4, 6.5, 9.4 a 12.4.1.

eur znamená jednotnou měnu Evropské unie.

Kč, česká koruna, koruna česká znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinovou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Manažer znamená WOOD FS.

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

Pracovní den se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky.

Prostá většina znamená prostou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Případ porušení znamená každý z případů uvedených v článku 9.1.

Původní dluhopisy znamená dluhopisy Ručitele SATPO Group 7,00/22, ISIN CZ0000000872 v celkové jmenovité hodnotě 315.000.000 Kč vydané dne 17. února 2017, splatné dne 24. února 2022.

Regulovaný trh BCPP znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

Rozhodný den pro účast na schůzi má význam uvedený v článku 12.2.1.

Skupina SATPO znamená Emitenta, Investiční společnosti, Subholdingové společnosti, Ručitele a jakoukoli jeho Dceřinou společnost.

Sponzor znamená jakéhokoli přímého akcionáře společnosti ze Skupiny SATPO.

Určená provozovna má význam uvedený v článku 11.1.1.

Významná společnost znamená Subholdingové společnosti a dále společnost SATPO management, s.r.o.

WOOD FS znamená společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484.

ZPKT znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, a který dále působí jako Administrátor, Společný zástupce, Agent pro zajištění, Kodační agent, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek části Emise vydané k Datu emise bude použit k refinancování dříve vydaných dluhopisů Ručitele SATPO Group 7,00/22, ISIN CZ0000000872 v celkové jmenovité hodnotě 315.000.000 Kč vydaných dne 17. února 2017 (**Původní dluhopisy**), a dále k financování rozvoje a budoucích akvizičních záměrů Skupiny SATPO. S ohledem na nejistotu ohledně výše výnosů získaných z emise nebylo o konkrétním použití celého objemu emise k datu schválení Prospektu rozhodnuto.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřevýší (i) 7,4 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 22.200.000 Kč), resp. (ii) 6,9 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, včetně případného navýšení (tj. 27.600.000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 277.800.000 Kč s tím, že v případě maximálního navýšení jmenovité hodnoty Emise Emitent předpokládá čistý výtěžek cca 372.400.000 Kč.

IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1 Oprávnění auditorů

Zahajovací rozvaha Emitenta byla auditována společností TPA Audit s.r.o. (**Auditor emitenta**).

Obchodní firma:	TPA Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Radek Stein
Osvědčení č.:	2193

Auditor emitenta nemá podle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi emitenta: případné (i) vlastnictví podílu v Emitentovi nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Manažerovi nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole „*Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi*“.

3 Údaje o Emitentovi

3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	SATPO finance, s.r.o.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142
IČO:	118 55 029
LEI:	315700FS6VWV7J6QZ458
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 16. září 2021
Datum založení:	Emitent byl založen dne 10. září 2021
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 296 336 900
E-mail:	info@satpo.cz
Internetová doména	www.satpo.cz, sekce <i>Pro investory</i> . Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent a hlavní regulace, kterými se řídí jeho významné dceřiné či přidružené společnosti	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (Zákon o obchodních korporacích), a

3.2 **Zakladatelská listina**

Emitent byl založen dne 10. září 2021 zakladatelskou listinou (NZ 924/2021) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou SATPO finance, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 355142 dne 16. září 2021.

Aktuální verze zakladatelské listiny Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 10. září 2021 a byla do obchodního rejstříku založena dne 16. září 2021.

Emitent je ustaven v soukromém zájmu za účelem výdělečné 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 a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor dle čl. 3 stanov Emitenta.

3.3 **Základní kapitál Emitenta**

Základní kapitál Emitenta je 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši. Kmenový list nebyl vydán.

3.4 **Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen dne 10. září 2021 zakladatelskou listinou (NZ 924/2021) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou SATPO finance, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 355142 dne 16. září 2021.

Emitent byl založen za účelem vydání dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování společností ze Skupiny SATPO. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Ručitele a společností ze Skupiny SATPO, a jelikož je Emitent společností založenou pro účely vydání dluhopisů, v minulosti nevykonával a v současné době nad rámec výše uvedené činnosti nevykonává žádnou významnou podnikatelskou činnost.

3.5 **Historie a vývoj Skupiny SATPO**

Popis historie a vývoje Skupiny SATPO je uveden v kapitole X Informace o Ručiteli, bodě 3.4 (Historie a vývoj Ručitele a Skupiny SATPO) tohoto Prospektu.

3.6 **Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem**

Emitent k datu tohoto Prospektu nemá žádné nesplacené úvěry ani dluhopisy.

3.7 **Události specifické pro Emitenta z hlediska hodnocení platební schopnosti**

Emitent si není vědom žádné další události specifické pro něj, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny SATPO.

3.8 **Úvěrové hodnocení Emitenta**

Emitentovi nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.9 **Významné změny struktury financování Emitenta**

Od doby vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně výpůjček či struktury financování Emitenta.

3.10 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Emitent neočekává potřebu financování vlastní činnosti, neboť žádnou podnikatelskou činnost nevykonává. Očekávaným zdrojem financování pro výplatu úrokových výnosů spojených s Dluhopisy budou úrokové výnosy přijaté v souvislosti s poskytnutým vnitroskupinovým financováním.

4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta

4.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Emitent žádné další činnosti nevykonává.

4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta

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

5 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá k datu tohoto Prospektu žádné zaměstnance.

6 Organizační struktura Emitenta

6.1 Jediný společník Emitenta

Emitent má jediného společníka, a to Ručitele. Ručitel přímo vlastní 100 % podíl v Emitentovi. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Tím, že Emitenta přímo ovládá a kontroluje Ručitel, který je jediným společníkem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito, nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Informace o společnicích Ručitele a jejich struktura jsou uvedeny v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 7 (Organizační struktura Ručitele) tohoto Prospektu.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

6.2 Skupina SATPO

Emitent je součástí Skupiny SATPO. Bližší popis Skupiny SATPO a postavení Emitenta v této skupině je obsažen v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 7.2 (Skupina SATPO) tohoto Prospektu.

6.3 Závislost Emitenta na společnostech Skupiny SATPO

Emitent je závislý na své mateřské společnosti, kterou je Ručitel.

Emitent byl zřízen za účelem vydávání dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování ve Skupině SATPO ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Schopnost Emitenta splnit závazky tak je významně ovlivněna schopností Ručitele nebo daného subjektu ze Skupiny SATPO splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na subjektu ze Skupiny SATPO a jeho hospodářských výsledcích.

7 Informace o trendech

7.1 Žádná významná negativní změna

Emitent prohlašuje, že od data sestavení jeho ověřené zahajovací rozvahy nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

7.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny SATPO

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu, nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny SATPO.

7.3 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny SATPO, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu SATPO (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu SATPO ovlivňují, jsou blíže popsány v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 8 (*Informace o trendech*) tohoto Prospektu.

8 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto se rozhodl je do Prospektu nezahrnout.

9 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

9.1 Jednatelé

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu tři jednatele, kteří tvoří kolektivní orgán. Emitenta zastupují společně alespoň dva jednatele. Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Jednatelům přísluší obchodní vedení Emitenta a dohled nad jeho činností. Jednatelé zajišťují řádné vedení předepsané evidence a účetnictví a vedení seznamu společníků. Jednatelům náleží také všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Pracovní adresa jednatelů je sídlo Emitenta.

Jednateli Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

Jiří Pokorný

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 16. září 2021

Praxe a další relevantní informace: Jiří Pokorný vystudoval Střední průmyslovou školu v Praze. V roce 1994, během navazujících nedokončených studií ČVUT, Fakulty jaderné a fyzikálně inženýrské, začal podnikat, nejdříve jako živnostník, krátce na to založil první projektovou společnost. Postupně založil další společnosti a od roku 2006 aktivně buduje realitní skupinu pod značkou SATPO, zastřešenou Ručitelem. Skupinu SATPO po celou dobu majoritně vlastní a aktivně řídí. Od roku 2001 je členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Jiří Pokorný dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné:

- SATPO Group B.V. (jednatel);
- SATPO management, s.r.o. (jednatel);
- SATPO services, a.s. (předseda představenstva);

- SATPO Invest I, s.r.o. (jednatel);
- City Home, s.r.o. (jednatel);
- SATPO, a.s. (předseda představenstva);
- City Home Invest II, s.r.o. (jednatel);
- City Home Invest III, s.r.o. (jednatel);
- SATPO Invest II, s.r.o. (jednatel);
- SATPO Invest III, s.r.o. (jednatel);
- SATPO Invest IV, s.r.o. (jednatel).

Dle názoru Emitenta nevykonává pan Jiří Pokorný žádnou jinou činnost, která by byla pro Emitenta významná.

Jiří Polanský

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 16. září 2021

Praxe a další relevantní informace:

Jiří Polanský vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně právo na Západočeské univerzitě v Plzni. Po předchozí pětileté praxi v oblasti finančního kontrolingu a finančních analýz nastoupil v roce 2009 do stavebně-developerské skupiny Trigema a.s. na pozici ekonoma. Od roku 2011 do roku 2019 zastával pozici člena představenstva a finančního ředitele skupiny se zodpovědností za kompletní finanční řízení včetně dvou veřejných dluhopisových emisí. Od roku 2019 do roku 2020 pracoval pro soukromou investiční skupinu RSBC Group, kde měl na starosti z pozice group finance ředitele skupinové účetnictví, reporting, kontroling, jednu veřejnou dluhopisovou emisi a fondové struktury. Od roku 2020 působí ve skupině SATPO na pozici CFO s odpovědností za komplexní finanční řízení skupiny včetně účasti ve statutárních orgánech všech českých dceřiných společností.

Jiří Polanský dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné:

- jako jednatel ve společnostech SATPO management, s.r.o., SATPO Invest I, s.r.o., SATPO Project II, s.r.o., SATPO Project IV, s.r.o., SATPO Project XVI, s.r.o., City Home, s.r.o., SATPO Project I, s.r.o., SATPO Project III, s.r.o., SATPO Project V, s.r.o., City Home Project V, s.r.o., City Home Invest II, s.r.o., City Home Invest III, s.r.o., SATPO Project VI, s.r.o., SATPO Invest II, s.r.o., City Home Project VII, s.r.o., SATPO Project XI, s.r.o., City Home Project II, s.r.o., City Home Project IV, s.r.o., City Home Project III, s.r.o., SATPO Invest III, s.r.o., SATPO Project VIII, s.r.o., SATPO Project X, s.r.o., City Home Project I, s.r.o., SATPO Project VII, s.r.o., City Home Project VI, s.r.o., City Home Project VIII, s.r.o., SATPO Project IX, s.r.o., SATPO Project XII, s.r.o., SATPO Project XIII, s.r.o., City Home Project IX, s.r.o., SATPO Project XV, s.r.o., SATPO Project XVII, s.r.o., a SATPO Project XIV, s.r.o., SATPO Invest IV, s.r.o., SATPO Project XVIII, s.r.o., SATPO Project XIX, s.r.o., City Home

Project X, s.r.o., City Home Project XI, s.r.o., City Home Project XII, s.r.o.; a dále ve společnostech

- SATPO, a.s. a SATPO services, a.s. jako člen představenstva.

Dle názoru Emitenta nevykonává pan Jiří Polanský žádnou jinou činnost, která by byla pro Emitenta významná.

Pavel Starý

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 23. listopadu 2021

Praxe a další relevantní informace: Pavel Starý si po dokončení Střední školy gastronomie v roce 1992 v roce 1995 založil živnost realitní kanceláře. V roce 1998 spoluzaložil realitní kancelář MAVO – Invest, s.r.o., která je na trhu realitních kanceláří stále aktivní. Ve Skupině SATPO působí od začátku roku 2015, zpočátku na pozici obchodníka, nyní jako akviziční ředitel odpovědný za akvizice celé skupiny.

Pavel Starý dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné:

- jako jednatel ve společnostech SATPO management, s.r.o., City Home, s.r.o.; a dále ve společnostech; a
- SATPO, a.s. a SATPO services, a.s. jako člen představenstva.

Dle názoru Emitenta nevykonává pan Pavel Starý žádnou jinou činnost, která by byla pro Emitenta významná.

9.2 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent je součástí koncernového uskupení, v jehož čele stojí Ručitel jako řídicí osoba.

Emitent si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že je pan Jiří Pokorný většinovým společníkem Ručitele a zároveň členem statutárního orgánu Ručitele i Emitenta, a sleduje tak zájmy své i zájmy dalších jím ovládaných osob. Nad rámec toho si Emitent není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

10.1 Vybrané finanční údaje

Emitent byl založen dne 10. září 2021 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 16. září 2021. Následující tabulka uvádí přehled vybraných finančních údajů z auditované zahajovací rozvahy Emitenta sestavené k 16.

září 2021 (**Zahajovací rozvaha Emitenta**). Úplná Zahajovací rozvaha Emitenta je do Prospektu začleněna odkazem (viz kapitola *Informace začleněné odkazem*).

Zahajovací rozvaha Emitenta byla ověřena Auditorem emitenta. Auditor emitenta vydal k Zahajovací rozvaze Emitenta výrok „bez výhrad“.

Od data sestavení Zahajovací rozvahy Emitenta, tj. od 16. září 2021, do data tohoto Prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Emitenta k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit Zahajovací rozvahy Emitenta a tato je do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazena s jeho souhlasem.

Některé údaje obsažené v tomto Prospektu byly zaokrouhleny, a tedy údaje uvedené v jednotlivých tabulkách se mohou mírně lišit. Součtové údaje v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, který danému součtu předchází.

Zahajovací rozvaha ke dni 16. září 2021
(tis. Kč)

	k 16. září 2021
AKTIVA	200
Krátkodobá aktiva celkem	200
Peněžní prostředky	200
PASIVA	200
Vlastní kapitál celkem	200
Základní kapitál	200

11 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není ani nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny SATPO a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

12 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od 16. září 2021 nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

13 Významné smlouvy

Dle vědomí Emitenta neexistují k datu vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoliv člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k vlastníkům Dluhopisů. Významné smlouvy Skupiny SATPO jsou uvedeny v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 13 (*Významné smlouvy*) tohoto Prospektu

Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jinou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

14 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Zahajovací rozvahy Emitenta, včetně přílohy a auditorského výroku k ní je dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole *Informace začleněné odkazem*. Informace začleněné odkazem budou k dispozici po dobu 10ti let ode dne schválení tohoto Prospektu.

Všechny další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta, včetně zakladatelské listiny Emitenta, Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a dokumentů zřizujících Zajištění jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce *Pro investory*, a budou zde k dispozici nejméně po dobu platnosti tohoto Prospektu.

X. INFORMACE O RUČITELI

1 Oprávnění auditoři

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele sestavená v souladu s IFRS za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 (**Konsolidované finanční výkazy ručitele 2020**) byla auditována společností Baker Tilly (Netherlands) N.V. (**Auditor ručitele 2020**).

Obchodní firma:	Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Osvědčení č.:	13000741
Sídlo:	Fascinatio Boulevard 260, PO Box 8545, 3009 AM, Rotterdam, Nizozemské království
Členství v profesní organizaci:	The Royal Netherlands Institute of Chartered Accountants
Odpovědná osoba:	Leo den Boer
Osvědčení č.:	34727

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele sestavená v souladu s IFRS za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 (**Konsolidované finanční výkazy ručitele 2019**) byla auditována společností Deloitte Audit s.r.o. (**Auditor ručitele 2019**).

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, 12000 Praha 2 - Vinohrady
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. David Batal
Osvědčení č.:	2147

Auditor ručitele 2020 ani Auditor ručitele 2019 nemá podle nejlepšího vědomí Ručitele jakýkoli významný zájem na Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Ručitel, kromě jiného, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi ručitele 2020 a Auditorovi ručitele 2019: případné (i) vlastnictví podílu v Ručiteli nebo akcií či podílů společností tvořících s Ručitelem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele nebo jakoukoli kompenzací od Ručitele, (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) vztah k Manažerovi nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole „*Rizikové faktory*“.

3 Údaje o Ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	SATPO Group B.V.
Místo registrace:	Nizozemské království
Registrační číslo:	815445490
EUID:	NLNHR.815445490
LEI:	315700M02LQI3R589P28
Datum vzniku:	22. února 2006
Datum založení:	Ručitel byl založen dne 22. února 2006

Sídlo: 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království
Právní forma: Společnost s ručením omezeným (*Besloten Vennootschap*)
Rozhodné právo: Právní řád Nizozemského království
Telefonní číslo: +31 6 5326 3454 / +420 296 336 900
E-mail: info@elbefm.com / info@satpo.cz
Internetová doména: www.satpo.cz

Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.

Doba trvání: Na dobu neurčitou

Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel a hlavní regulace, kterými se řídí jeho významné dceřiné či přidružené společnosti Jedná se zejména o následující:

Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy Nizozemského království, zejména v souladu s nizozemským občanským zákoníkem, nizozemským (korporátním) daňovým zákonem, implementačním zákonem DAC6, zákonem o praní špinavých peněz a předcházení financování terorismu a dalších regulačních zákonů týkající se Ručitele, jeho jednatelů a poradců.

3.2 Zakladatelská listina a stanovy

Ručitel byl založen dne 22. února 2006 podle práva Nizozemského království jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou SATPO Group B.V. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného nizozemskou Hospodářskou komorou dne 22. února 2006.

Aktuální verze stanov Ručitele ke dni tohoto Prospektu je ze dne 29. září 2019. Ručitel je ustaven v soukromém zájmu za podnikatelským účelem, tedy účelem výdělečné činnosti. Předmětem podnikání Ručitele je zakládání a financování společností, včetně jejich správy a poskytování porad s tím souvisejících; poskytování a přijímání financování a s tím souvisejícího zajištění a garancí; nabývání, držení a správa práv duševního vlastnictví; a nabývání, držba, zastavení a vývoj a výstavba nemovitostí a veškeré další činnosti s tímto spojené.

3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) a byl splacen v plné výši.

3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny SATPO

Ručitel byl založen dne 22. února 2006 podle práva Nizozemského království jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou SATPO Group B.V. Ke vzniku Ručitele došlo 22. února 2006. Ručitel stojí v čele Skupiny SATPO, jak je blíže popsáno v bodě 7.2 (Skupina SATPO) této kapitoly.

Přehled nejvýznamnějších událostí v historii Skupiny SATPO:

1994	Zahájení podnikatelské činnosti pana Jiřího Pokorného pod značkou Jiří Pokorný - SATPO
1999	Zahájení investic do činžovních domů
2001	Zahájení developerské činnosti v oblasti výstavby menších rezidenčních projektů
2002	Dokončení stavby projektu rezidence Loretánská

- 2004 Dokončení stavby projektu Rezidence Lumírova
- 2005 Dokončení stavby projektu rezidence Pod Krocínkou
- 2006 Dokončení stavby projektu rezidence Nad Vyšehradem
- 2006 Založení SATPO Group B.V.
- 2007 Integrace všech projektových společností pod SATPO Group B.V.
- 2007 Zahájení developerské činnosti v oblasti výstavby větších rezidenčních projektů
- 2008 Dokončení stavby projektu rezidence Pod Slovany
- 2009 Dokončení stavby projektu Rezidence Sacre Coeur
- 2009 Dokončení stavby projektu Rezidence Jeseniova
- 2010 Dokončení stavby projektu Rezidence Švédská
- 2010 Získání ocenění *Best of Realty* za rezidenční projekt Rezidence Švédská
- 2010 Dokončení stavby projektu Rezidence Královská vyhlídka
- 2014 Obnovení investic do činžovních domů pod značkou City Home
- 2016 Dokončení stavby projektu Rezidence Sacre Coeur 2
- 2016 Dokončení projektu Peckova 5
- 2017 Vydání emise dluhopisů SATPO Group B.V. v celkové jmenovité hodnotě 315 milionů Kč
- 2017 Vydání 1. emise dluhopisů City Home Invest III, s.r.o. v celkové jmenovité hodnotě 210 milionů Kč
- 2017 Získání ocenění *MIPIM* v kategorii *Best Residential Development*
- 2017 Zahájení investiční činnosti v oblasti vlastnických podílů v činžovních domech
- 2019 Dokončení projektů Tichá 5, Tichá 6, Kinského zahrada, Dvorecké náměstí 2, Bořivojova 92, Dáblická 55
- 2020 Dokončení stavby projektu Vitality Rezidence
- 2020 Vydání 2. a 3. emise dluhopisů City Home Invest III, s.r.o., každá v celkové jmenovité hodnotě 210 milionů Kč
- 2020 Zahájení výstavby projektů Rezidence Kobrova a Holečkova House
- 2020 Zahájení restrukturalizace skupiny dle produktového zaměření do sub-holdingů pod značkami *SATPO* a *City Home*
- 2020 V prosinci 2020 došlo k navýšení základního kapitálu a příplatků do ostatních kapitálových fondů Ručitele na 220 milionů Kč
- 2021 Scelení ideálních podílů nemovitostí Mánesova 82 a Plavecká 11, dokončení rekonstrukce projektu Pod Žvahovem 50
- 2021 Uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech u projektů Veletržní 31 a Vratislavova 5
- 2021 Dokončení restrukturalizace skupiny
- 2021 Přijetí rozhodnutí o přemístění místa skutečného vedení Ručitele z Nizozemska do České republiky s plánovanou účinností od 1. ledna 2022
- 2021 Akvizice dvou pozemků určených pro pozemkový development U Školky, U Žlábků
- 2021 Prodej majoritního podílu projektu Rezidence Laurová

3.5 Nesplacené úvěry Ručitele a Skupiny SATPO a investiční nástroje emitované Ručitelem a Skupinou SATPO

K datu tohoto Prospektu má Ručitel emitované Původní dluhopisy, tj. dluhopisy SATPO GROUP 7,00/22, ISIN: CZ0000000872, v celkové jmenovité hodnotě 315.000.000 Kč (tři sta patnáct milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 7 % p.a., vydané dne 17. února 2017, splatné ke dni 24. února 2022. Skupina SATPO zastavila svá aktiva (především podíly, resp. akcie v dceřiných společnostech SATPO, a.s., SATPO Invest I, s.r.o., SATPO management, s.r.o.) ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., jako zástavního věřitele, k zajištění veškerých současných a budoucích pohledávek zástavního věřitele a/nebo majitelů Původních dluhopisů nebo na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody vzniklých v souvislosti s těmito pohledávkami.

Společnost City Home Invest III, s.r.o. vydala 3 emise dluhopisů: City Home 5,00/23, ISIN CZ0003517559, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 16. října 2017, splatné dne 15. října 2023, City Home 6,00/25, ISIN CZ0003526014, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 15. června 2020, splatné dne 15. června 2025 a City Home 5,25/25, ISIN CZ0003528382, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 9. listopadu 2020, splatné dne 9. listopadu 2025. V souvislosti s těmito emisemi je zastaven podíl ve společnosti City Home Invest III, s.r.o. ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., jako zástavního věřitele, k zajištění veškerých současných a budoucích pohledávek zástavního věřitele a/nebo majitelů dluhopisů za City Home Invest III nebo na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody vzniklých v souvislosti s těmito pohledávkami do celkové výše až 1,2 miliardy Kč. Dále jsou ve stejném rozsahu zastaveny vybrané spoluvlastnické podíly na nemovitostech vlastněných City Home Invest III, s.r.o.

Ke dni 30. listopadu 2021 činila celková částka nesplacených bankovních úvěrů Skupiny SATPO 264 milionů Kč. Skupina SATPO poskytla zajištění (zejména ve formě zástavy podílů v dceřiných společnostech) čerpajících bankovní úvěry, zástavy nemovitého majetku včetně nedokončeného, zástavy pohledávek z nájmu a pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech) až do celkové výše 1,036 mld. Kč ve prospěch bank za účelem krytí jistiny, úroků a dalších potenciálních souvisejících nároků ve vztahu těmto úvěrům.

3.6 Události specifické pro Ručitele z hlediska hodnocení platební schopnosti

Ručitel si není vědom žádné události specifické pro něj ani pro žádnou společnost ze Skupiny SATPO, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele a/nebo Skupiny SATPO.

3.7 Úvěrové hodnocení Ručitele

Ručiteli nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.8 Významné změny struktury financování Ručitele a Skupiny SATPO

Od posledního finančního roku Ručitele nedošlo k žádné významné změně struktury výpůjček a financování Ručitele a Skupiny SATPO. Celkový stav jistiny dluhopisů a načerpaných bankovních úvěrů činí k 30. listopadu 2021 částku 1 209 milionů Kč.

V období od 1. ledna 2021 do 30. listopadu 2021 došlo k úpisu zbylé části 3. emise dluhopisů City Home Invest III., s.r.o. Celková výše jistiny Původních dluhopisů a všech dluhopisů City Home Invest III, s.r.o. činí 945 milionů Kč. Výše nesplacených bankovních úvěrů v tomto období narostla z 227 milionů Kč na 264 milionů Kč.

3.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel bude svou činnost financovat prostřednictvím ekonomické činnosti svých dceřiných společností, tj. ze stávajícího a budoucího dluhového financování a dále ze své ekonomické činnosti, tj. zejména z prodeje nemovitostí a jako vedlejší činnosti z pronájmu nemovitostí.

4 Popis činnosti podnikání Ručitele a Skupiny SATPO

4.1 Činnosti prováděné Ručitelem a Skupinou SATPO

Ručitel je holdingovou společností a podnikatelskou činnost vykonává prostřednictvím svých dceřiných společností.

Činnost Ručitele a Skupiny SATPO spočívá především ve:

- (a) výstavbě luxusních bytů v Praze;
- (b) získání ideálních podílů v činžovních domech, jejich postupné konsolidace a následném prodeji bytů;
- (c) pořízení pronajatých nemovitostí a jejich pronájmu; a
- (d) investicích do pozemků pro budoucí rozvoj.

K 30. červnu 2021 zrealizovala Skupina SATPO konsolidované tržby ve výši 59,728 tis. Kč, z toho tržby z prodeje bytových, komerčních a ostatních jednotek činily 50,096 tis. Kč, tržby vztahující se k pronájmu nemovitostí a služeb s ním spojených činily 7,068 tis. Kč, ostatní tržby činily 2,564 tis. Kč.

4.2 Významné dceřiné společnosti a jejich činnosti

V následujících kapitolách jsou uvedeny dceřiné společnosti Ručitele, které jsou z pohledu Ručitele významné (společně jako **Významné dceřiné společnosti**).

4.2.1 Popis činnosti společnosti City Home Invest II

Obchodní firma:	City Home Invest II, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 249161
IČO:	045 27 828
Datum vzniku:	3. listopadu 2015
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	100%

Společnost City Home Invest II se zaměřuje na nákup 100% podílů v činžovních domech v Praze, provádění oprav společných prostor těchto nemovitostí a rozdělování domů na jednotky. V případě možnosti dostavby stávajících půdních prostor je společností City Home Invest II zajištěno stavební povolení a uzavřena smlouva o výstavbě.

Mezi významné projekty zastřešené společností City Home Invest II patří:

NAD MALÝM MÝTEM 10 (Nad Malým mýtem 527/10, Praha 4)

Záměr: Nákup 100% podílu na činžovním domě, rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka. Realizace oprav společných prostor a realizace stavebních úprav jednotek v 1. podzemním podlaží (PP) a 1. nadzemním podlaží (NP), včetně rekolaudace jednotek (změna užívání, legalizace současného stavu oproti původní kolaudaci). Prodej jednotek koncovým klientům.

prodejní plocha:	814 m ²
počet jednotek:	17
stav:	rekonstrukce dokončena v roce 2019

prodej: prodáno 100 % dokončených jednotek, prodej 4 rozestavěných jednotek v roce 2022



ĎÁBLICKÁ 55 (Ďáblická 131/55, Praha 8)

Záměr: Nákup 100% podílu na činžovním domě, realizace oprav společných prostor, rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka, prodej jednotek koncovým klientům. Vyčlenění půdy jako nebytové jednotky, uzavření smlouvy o výstavbě, získání stavebního povolení na vestavbu, převod práv koncovému developerovi.

prodejní plocha: 771 m²
počet jednotek: 17
stav: rekonstrukce dokončena v roce 2019
prodej: prodáno 100 % dokončených jednotek, prodej 2 rozestavěných jednotek v roce 2022



POD ŽVAHOVEM 50 (Pod Žvahovem 14/50, Praha 5)

Záměr: Nákup 100% podílu na ubytovacím zařízení, realizace oprav a částečná rekonstrukce objektu, rozdělení na jednotky prohlášením vlastníka na nebytové jednotky. Prodej nebytových jednotek (ubytovací jednotky) koncovým klientům. Zajištění stavebního povolení na změnu užívání části objektu z nebytových jednotek na byty, provedení rekonstrukce těchto prostor do stavu standardu shell & core (hrubá stavba + příprava k instalaci vnitřního vybavení na hranici jednotky). Následný prodej rozestavěných jednotek s pravomocným stavebním povolením koncovým zájemcům k dokončení a kolaudaci.

prodejní plocha: 708 m²
počet jednotek: 27
stav: rekonstrukce dokončena v roce 2021
prodej: prodáno 100 % dokončených jednotek, prodej 7 rozestavěných jednotek v roce 2022



4.2.2 Popis činnosti společnosti City Home Invest III

Obchodní firma: City Home Invest III, s.r.o.

Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 249549
IČO:	045 48 817
Datum vzniku:	10. listopadu 2015
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	52%

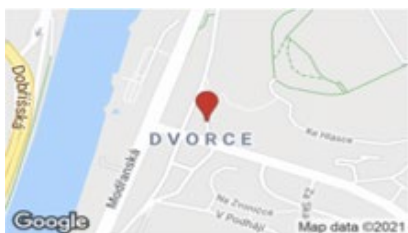
Společnost City Home Invest III se zabývá nákupem spoluvlastnických podílů v činžovních domech v Praze s cílem postupně dosáhnout scelení vlastnictví domu nebo zajistit zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením domu, resp. pozemku na jednotky. Společnost City Home Invest III při vypořádání spoluvlastnictví s ostatními spoluvlastníky vyjednává i dohodu o provádění oprav společných prostor.

Mezi významné projekty zastřešené společností City Home Invest III patří:

DVORECKÉ NÁMĚSTÍ 2 (Dvorecké náměstí 597/2, Praha 4)

Záměr: Nákup 100% podílu, realizace oprav, prodej jednotek koncovým klientům.

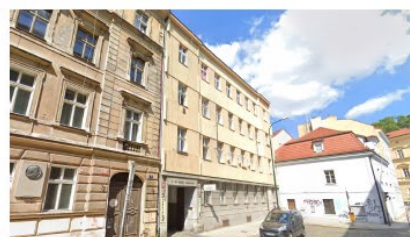
prodejní plocha:	1,282 m ²
počet jednotek:	30
stav:	dokončeno v roce 2019
prodej:	ke dni tohoto Prospektu prodáno 100 % jednotek



PLAVECKÁ 11 (Plavecká 399/11, Praha 2)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení, rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej po jednotkách koncovým klientům, využití stávajících půdních prostor bude změněno na bytové jednotky, po vydání příslušných povolení prodej bytových jednotek koncovým klientům.

vlastnický podíl:	100,00 %
prodejní plocha:	1 016 m ²
počet jednotek:	13
stav:	zahájení oprav v roce 2022
prodej:	zahájení v roce 2022



MÁNESOVA 82 (Mánesova 1640/82, Praha 2)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení a prodej projektové společnosti koncovému zájemci.

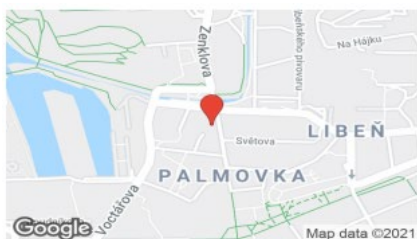
prodejní plocha: 1,707 m²
počet jednotek: 22
stav: vlastnictví objektu sceleno
prodej: předpoklad dokončení transakce 2022



ZENKLOVA 31 (Zenklova 465/31, Praha 8)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, společný prodej celého ČD se spoluvlastníkem.

vlastnický podíl: 40,00 %
stav: prodáno



4.2.3 Popis činnosti společnosti SATPO Invest I

Obchodní firma:	SATPO Invest I, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 352041
IČO:	015 56 169
Datum vzniku:	3. dubna 2013
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Jiří Dvořák
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	100%

Společnost SATPO Invest I se zabývá nákupem nemovitostí, jejich rekonstrukcí a rozdělením na jednotky a prodejem těchto jednotek, a dále výstavbou nových a prodejem bytových a nebytových jednotek v nových rezidenčních projektech. Společnost SATPO Invest I má za sebou řadu úspěšných dokončených projektů zejména v Praze 5. Aktuálně dokončuje výstavbu projektů Rezidence Holečkova a Rezidence Kobrova a doprodává poslední jednotky v rezidenci Vitality.

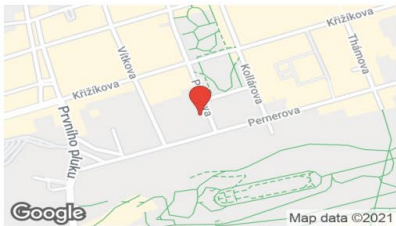
Mezi významné projekty zastřešené společností SATPO Invest I patří:

PECKOVA 5 (Peckova 253/5, Praha 8)

Záměr: Nákup činžovního domu, realizace oprav, rozdělení domu na jednotky a prodej jednotek.

prodejní plocha: 2,139 m²

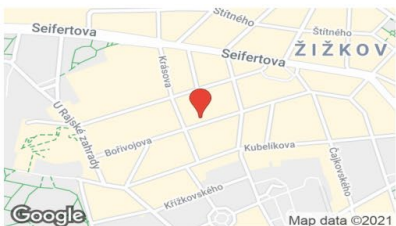
počet jednotek: 43
stav: dokončeno v roce 2015
prodej: prodáno 100 % jednotek



BOŘIVOJOVA 92 (Bořivojova 765/95, Praha 3)

Záměr: Nákup činžovního domu, realizace oprav společných prostor, rozdělení domu na jednotky a prodej jednotek koncovým klientům.

prodejní plocha: 1,804 m²
počet jednotek: 23
stav: dokončeno v roce 2018
prodej: prodáno 100 % jednotek



RUSKÁ 86 (Ruská 1040/86, Praha 10)

Záměr: Nákup 100% podílu, rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka. Realizace oprav společných prostor, prodej jednotek koncovým klientům. Uzavření Smlouvy o výstavbě na realizaci dostavby půdy a jednotek v suterénu, získání stavebního povolení a prodej rozestavěných jednotek koncovému developerovi.

prodejní plocha: 1,717 m²
počet jednotek: 32
prodej: prodáno 100 % dokončených jednotek; prodej 5 rozestavěných jednotek v roce 2022



REZIDENCE JESENIOVA (Jeseniova 2863/50, Praha 3)

Záměr: rezidenční development – novostavba

prodejní plocha: 12,452 m²

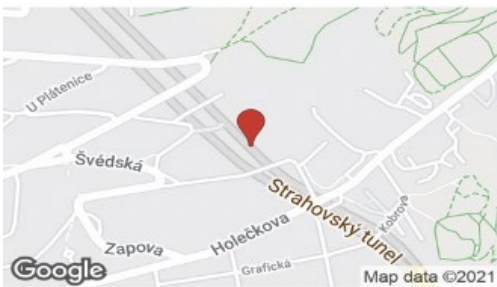
počet jednotek: 152
stav: dokončeno 100%
prodej: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE ŠVÉDSKÁ (Švédská 655/6, Praha 5)

Záměr: rezidenční development – novostavba.

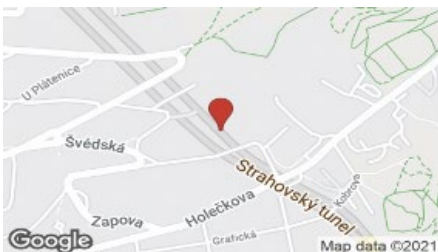
prodejní plocha: 1,529 m²
počet jednotek: 7
realizace: dokončeno v roce 2010
prodáno: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE SACRE COEUR (Švédská 1015/10, Praha 5)

Záměr: rezidenční development.

prodejní plocha: 10,748 m²
počet jednotek: 104
realizace: dokončeno v roce 2009
prodáno: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE SACRE COEUR² (Holečkova 3331/35, Praha 5)

Záměr: rezidenční development - novostavba.

prodejní plocha: 11,442 m²
počet jednotek: 92
stav: dokončeno v roce 2016

prodáno:

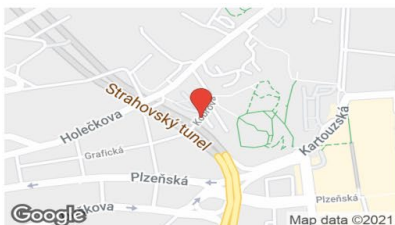
prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE VITALITY (Kobrova 3354/5, Praha 5)

Záměr: rezidenční development - novostavba. Výstavba a prodej bytových a nebytových jednotek v novém rezidenčním projektu, projekt zahrnuje oproti standardním projektům prostory pro společenské zázemí a aktivní způsob života.

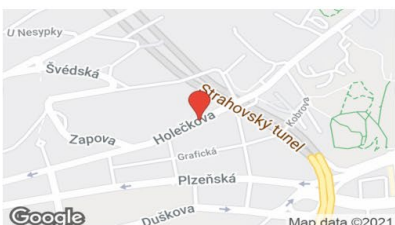
prodejní plocha: 5,236 m²
počet jednotek: 55
stav: dokončeno v roce 2020
prodej: ke dni tohoto Prospektu prodáno 90 % jednotek



HOLEČKOVA HOUSE (Holečkova, Praha 5)

Záměr: Výstavba a prodej bytových a kancelářských jednotek v novém rezidenčním projektu ve středním standardu.

prodejní plocha: 1,288 m²
počet jednotek: 10
stav: ve výstavbě od 12/2020, kolaudace plánovaná na 2023
prodej: ke dni tohoto Prospektu prodáno 87 % jednotek



REZIDENCE KOBROVA (Grafická, Praha 5)

Záměr: Výstavba a prodej bytových jednotek v novém rezidenčním projektu.

prodejní plocha: 1,312 m²
počet jednotek: 15
stav: ve výstavbě od 12/2020, kolaudace plánovaná na 2023

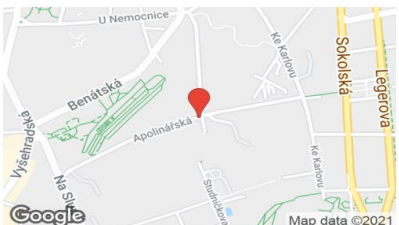
prodej: ke dni tohoto Prospektu prodáno 91 % jednotek



REZIDENCE VINIČNÁ (Apolinářská, Praha 2)

Záměr: Výstavba a prodej bytových jednotek v novém rezidenčním projektu.

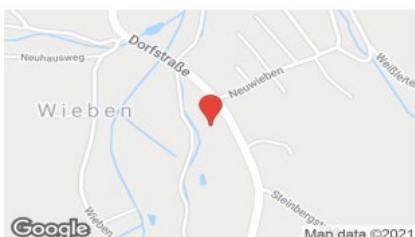
prodejní plocha: 1,846 m²
počet jednotek: 7
realizace: realizace plánovaná na rok 2025 po získání příslušných povolení
prodej: ke dni tohoto Prospektu prodáno 0 % jednotek



REZIDENCE St. Ulrich (Dorfstrasse 97, St Ulrich am Pongau, Rakousko)

Záměr: Prodej stávajících apartmánů, prodej přilehlých pozemků připravených pro výstavbu apartmánových domů.

prodejní plocha jednotek: 355 m²
prodejní plocha pozemků: 2.295 m²
realizace: realizace plánovaná na rok 2023
prodej: zahájení prodeje v roce 2023



4.2.4 Popis činnosti společnosti SATPO Invest II

Obchodní firma: SATPO Invest II, s.r.o.
Místo registrace: Městský soud v Praze, spisová značka C 260684
IČO: 052 49 902
Datum vzniku: 21. července 2016

Jednatelé: Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Jiří Dvořák
Sídlo: Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele 100%

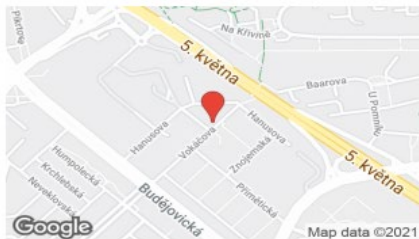
Společnost SATPO Invest II se zabývá nákupem pozemků a nemovitostí v dlouhodobě rozvojových oblastech s potenciálně vysokým zhodnocením za současně nízkých vstupních nákladů. Aktuálně společnost SATPO Invest II vlastní několik menších pozemků v Praze 4, Praze 10, Praze 5 a Praze 8 se záměrem scelit získané nemovitosti s nemovitostmi sousedních vlastníků, připravit na těchto scelených pozemcích záměr a tento záměr se ziskem prodat. Plánovaný prodej těchto aktiv je proveditelný v horizontu 3 – 5 let.

Nedávno zrealizovaným projektem zastřešeným společností SATPO Invest II byl:

POZEMEK KVESTORSKÁ (Kvestorská 346/7, Praha 4)

Záměr: Dosažení dohody se spoluvlastníkem a prodej pozemku se záměrem rezidenčního objektu o velikosti ca 900 m² HPP.

vlastnický podíl: 50,00 %
stav: prodáno



4.2.5 Popis činnosti společnosti SATPO Invest III

Obchodní firma: SATPO Invest III, s.r.o.
Místo registrace: Městský soud v Praze, spisová značka C 294147
IČO: 070 71 035
Datum vzniku: 24. dubna 2018
Jednatelé: Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Jiří Dvořák
Sídlo: Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele 50,1 %

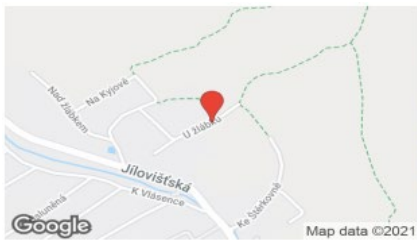
Společnost SATPO Invest III se zabývá nákupem pozemků určených k výstavbě rodinných domů pro individuální bytovou výstavbu. Záměrem společnosti je získat v horizontu 2 – 3 let pozemky určené územním plánem k zástavbě v hodnotě prodejních cen zhruba 500 milionů Kč v okrajových částech Prahy a ve Středočeském kraji, vybudovat na těchto pozemcích inženýrské sítě a komunikace a následně pozemky prodat koncovým klientům za účelem realizace individuální výstavby.

Mezi významné projekty zastřešené společností SATPO Invest III patří:

U ŽLÁBKU (Praha 15 – Lipence)

Záměr: Prodej zasíťovaných parcel koncovým zájemcům o individuální výstavbu rodinných domů.

prodejní plocha: 8.363 m²
 počet jednotek: 9
 stav: akvizice pozemků dokončena
 prodej: zahájení 2022



U ŠKOLKY (Praha 4 - Šeberov)

Záměr: Prodej zasíťovaných parcel koncovým zájemcům o individuální výstavbu rodinných domů.

prodejní plocha: 7.090 m²
 počet jednotek: 7
 stav: akvizice pozemků dokončena
 prodej: zahájení 2022



4.2.6 Popis činnosti společnosti SATPO management

Obchodní firma:	SATPO management, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 121608
IČO:	276 50 723
Datum vzniku:	22. dubna 2007
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Pavel Starý
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele:	100 %

Společnost SATPO management je manažerskou společností a poskytuje společnostem ze Skupiny SATPO veškeré potřebné služby v oblasti managementu a developmentu, zejména služby týkající se zajištění akvizice, managementu přípravy staveb a výstavby, správy majetku, prodeje a pronájmu majetku, marketingu, finančního managementu včetně vedení účetnictví, managementu projektu a managementu klientských změn.

4.2.7 Aktuální priority Skupiny SATPO

Development

V oblasti developmentu pod značkou SATPO se Skupina SATPO v současné době soustředí na následující pražské projekty:

- získání územního rozhodnutí projektů Rezidence Laurová, Rezidence Viničná a Rezidence Staré náměstí a následný předprodej jednotek;
- dokončení stavby projektů Rezidence Kobrova a Holečkova House;
- přípravu projektu U žlábků;
- prodej celého projektu Plavecká 11; a
- dokončení několika akvizic projektů na rezidenční a pozemkový development v Praze.

Investice do činžovních domů

V oblasti investic do činžovních domů v Praze pod značkou City Home má Skupina SATPO aktuálně následující priority:

- prodej celého projektu Mánesova 82;
- dokončení vypořádání spoluvlastnictví projektů Mánesova 82, Veletržní 31, Myslíkova 82, Školská 12, Ujezd 31 a Vratislavova 5 a následný prodej jednotek;
- prodej celých projektů Hanusova 21 a Ke Koulce 6 společně se spoluvlastníky;
- dokončení prodeje jednotek v projektu Pod Žvahovem 50; a
- dokončení několika akvizic projektů ideálních podílů v širším centru Prahy.

Řízení projektů a poskytování služeb společností ve Skupině SATPO

V oblasti řízení projektů a poskytování služeb společností ve Skupině SATPO jsou, s ohledem na další plánovaný rozvoj, priority Skupiny SATPO následující:

- posílení a rozvoj manažerského týmu; a
- dokončení probíhající standardizace a digitalizace interních procesů

4.2.8 Strategie Skupiny SATPO

Dlouhodobá strategie Skupiny SATPO stojí na následujících pilířích:

- zůstat stabilní a důvěryhodnou rodinnou společností, působící na realitním trhu;
- pod značkou SATPO udržet pevnou pozici v oblasti rezidenčního developmentu, a to zejména díky výstavbě a prodeji nových prémiových bytů v Praze, určených náročným klientům;
- Pod značkou SATPO vybudovat stabilní pozici v oblasti pozemkového developmentu; a to zejména prostřednictvím:
 - přípravy a prodeje pozemků na rodinné domy v Praze a blízkém okolí, určených klientům, kteří chtějí bydlení mimo centrum města; a
 - přípravy a prodeje pozemků a nemovitostí v Praze, určených k dalšímu rozvoji pro menší developery.

- Pod značkou City Home dále posílit stávající významnou pozici v oblasti investic do činžovních domů, a to zejména prostřednictvím:
 - přípravy a prodeje starších bytů v Praze, určených pro běžné klienty;
 - přípravy a prodeje celých činžovních domů v Praze, určených pro investory; a
 - rozvoje do větších českých měst.
- vytvářet atraktivní příležitosti pro investice do rezidenčních nemovitostí; a
- poskytovat komplexní realitní a developerské služby vlastníkům nemovitostí.

Skupina SATPO sestavuje a řídí portfolio projektů s cílem plnit následující kritéria:

- Ziskovost

Hlavním parametrem jednotlivých projektů je procentuální marže, nikoliv objem. Což má za cíl zajistit odolnost Skupiny SATPO proti případnému poklesu cen na trhu.

- Velikost

Žádný projekt netvoří více než čtvrtinu celkového objemu aktiv. Což má za cíl zajistit odolnost Skupiny SATPO proti neočekávaným problémům.

- Doba

Více než polovina celkového objemu aktiv nepodléhá veřejnoprávnímu procesu. Což má za cíl zajistit odolnost Skupiny SATPO proti současné situaci v oblasti povolování staveb.

- Produkt

Žádný typ produktu netvoří více než polovinu celkových plánovaných tržeb. Což má za cíl zajistit odolnost Skupiny SATPO proti změnám trendů a cyklickému vývoji trhu.

Na škále produktů, které Skupina SATPO vytváří a služeb, které poskytuje, se Skupina SATPO zaměřuje zejména na:

- rezidenční development (prémiový produkt v širším centru Prahy, určený náročným klientům);
- pozemkový development (pozemky na rodinné domy v Praze a blízkém okolí, určený pro klienty, kteří chtějí bydlení mimo centrum města);
- pozemkový development (pozemky a nemovitosti v Praze, určené k dalšímu rozvoji pro menší developery);
- činžovní domy (starší byty v širším centru větších měst, určené pro běžné klienty); a
- činžovní domy (celé činžovní domy v širším centru větších měst, určené pro investory).

4.2.9 Ochranné známky a duševní vlastnictví Skupiny SATPO

Výlučným vlastníkem a poskytovatelem ochranné známky *SATPO* a *City Home*, stejně jako projektových ochranných známek a internetových domén, je společnost SATPO management, s.r.o., která poskytuje nevýhradní právo užívat ochranné známky pro prodej, pronájem, marketing, management, administraci, propagaci projektů v rámci Skupiny SATPO. Licenční poplatek se platí z dosažených ročních realizovaných

tržeb (čistých výnosů) z prodeje a pronájmu každého realitního projektu ve vlastnictví v rámci Skupiny SATPO.

5 Údaje o počtu zaměstnanců

Ručitel nemá k datu tohoto Prospektu žádné zaměstnance. Skupina SATPO má k datu tohoto Prospektu celkem 38 zaměstnanců.

6 Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny SATPO

Skupina SATPO působí na českém trhu jako developer, investor a poskytovatel služeb v oblasti rezidenčních nemovitostí od roku 1994. Skupina SATPO provozuje svou podnikatelskou činnost především v Praze a v širším okolí Prahy, kde se specializuje na výstavbu a prodej prémiových nemovitostí a dále na akvizice celých činžovních domů, případně ideálních podílů v těchto nemovitostech, jejich rozdělení na jednotky a následný rozprodej.

Postavení samotného Ručitele na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Ručitelovy činnosti. Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíl v Emitentovi a dalších dceřiných společnostech. Jinou významnou činnost nevykonává. Ve vztahu k Ručiteli tedy nelze identifikovat postavení na trhu.

Skupina SATPO patří mezi nejdéle podnikající realitní společnosti na trhu. V rámci developmentu se řadí mezi menší a střední developery. V rámci vlastnictví podílů na činžovních domech je lídrem pražského trhu.

Situace na trhu s realitami

Při pohledu na Českou republiku jsou prodejní ceny rezidenčních nemovitostí v Praze a Brně stabilní a mírně stoupaly i během pandemie. Na trhu je stále patrná malá nabídka nových i starších bytů. V Praze byla v posledních dvou čtvrtletích roku 2020 zahájena výstavba méně než 1 000 bytů v nových bytových domech, což představuje přibližně 40 % z celkové průměrné poptávky. Pražský a brněnský trh tvoří až 50 % trhu s novými byty v České republice, v ostatních regionech je výstavba omezená. Pozemky pro rodinné domy představují i v současnosti opět rostoucí segment. S tím souvisí stabilní trh s rodinnými domy. Poptávka po koupi bytů během pandemie koronaviru nezeslábla. Někteří kupující sice odložili koupi nemovitosti do ekonomicky stabilnějšího období, jiní naopak využili uvolnění regulace ČNB na hypotečním trhu a rekordně nízkých úrokových sazeb hypoték, nebo se vzhledem k situaci na finančních trzích rozhodli zaměřit větší část svých investic do nemovitostí.

Potřebná diverzifikace portfolia komerčních nemovitostí nejen českých, ale i zahraničních fondů z důvodu pandemie koronaviru akcelerovala v posledním roce velmi pomalý příchod institucionálních investorů na český trh nájemního bydlení. Rok 2020 je v této oblasti průlomový, neboť se v Praze a Brně začíná setkávat poptávka institucionálních investorů s nabídkou developerů pro tento produkt.

V důsledku koronavirové pandemie se normou stala práce z domova, která odkryla potřebu po větším životním prostoru. Nejen kvůli home office, ale také kvůli omezením v cestování výrazně stoupla poptávka po rekreačních objektech (chatách a chalupách). Roste také poptávka po pozemcích na výstavbu rodinných domů. Oproti vlně před deseti až patnácti lety, kdy vznikaly nové satelity okolo Prahy, se zájem kupců přesunul do menších měst s dobrou dopravní dostupností do Prahy, která nabízejí dostatečnou občanskou vybavenost. Společně s tímto jevem roste i poptávka po bytech v okolí Prahy (převážně Beroun, Kladno, Kolín), kde motivací pro kupující je možnost většího bytu za cenu bytu v Praze nebo bytu blíže přírodě. Do určité míry je tento trend charakteristický rovněž pro okolí Brna. V mezinárodním srovnání stále platí, že vlastní bydlení v našem hlavním městě je jedno z nejméně dostupných v Evropě.

Bytová výstavba je kromě Prahy, Brna a některých krajských měst dlouhodobě slabá, většinou se staví rodinné domy napříč celou ČR. Z velké části jde o výstavbu svépomocí, na které se developerské firmy nepodílí. Rodinné domy představují tradiční formu bydlení u nás, žije v nich téměř polovina domácností. Drtivá většina je obývaná jejich vlastníky, pronájmy rodinných domů nemají v ČR tradici, domácnosti je

nevyhledávají a jejich nabídka je slabá. Vlastnictví domku je bráno jako dlouhodobé a majitele mění tento typ nemovitosti v průměru po více než 50 letech.

Vliv koronavirové pandemie na trh s bydlením nebyl v průběhu roku 2020 tak výrazný, jak při jejím vypuknutí někteří experti předvíдали. Ceny nových a secondhandových bytů naopak dále rostly. Výraznou roli přitom hrály výhodné úrokové sazby z hypoték, které se v průběhu roku snižovaly, a napomáhaly tak zájem o bydlení stimulovat. Růst cen výrazně ovlivňuje nedostatečná nabídka nemovitostí.

Z hlediska dalšího vývoje se předpokládá postupná stabilizace prodejních cen na rezidenčním trhu spíše ve střednědobém časovém horizontu.

Na straně poptávky bude trh ovlivněn zejména již probíhajícím růstem úrokových sazeb a související sníženou dostupností hypotečních úvěrů. Ve spojení s růstem cenové hladiny během uplynulých let se vlastní bydlení v Praze a větších městech stává pro střední třídu obtížně dostupným, proto lze očekávat přesun významné části poptávky na trh nájemního bydlení. Současně s tím se změní struktura kupujících, kde individuální klienty z části nahradí privátní a institucionální investoři.

Na straně nabídky bude nadále přetrvávat nedostatek nových bytů, kde ke zlepšení situace dojde pravděpodobně až po implementaci nového Stavebního zákona ve výhledu několika let. Ceny nových nemovitostí jsou současně ovlivňovány mj. nárůstem cen stavebních prací, kde stabilizace nenastane dříve než v průběhu následujícího roku.

S postupným obnovením turistického ruchu lze, zejména v Praze, očekávat rovněž opětovné využití části bytového fondu ke krátkodobému ubytování, s tím související odliv bytů z trhu a tlak na zvýšení tržního nájemného

Jelikož bydlení patří mezi základní lidské potřeby, bude trh hledat novou rovnováhu mezi kupními cenami, výší pronájmu, cenou hypoték a vývojem mezd. S ohledem na aktuální situaci očekáváme, že, i přes narůstající úroveň mezd a očekávaný konec růstu prodejních cen, bude pravděpodobně bydlení hrát ve spotřebním koši domácností větší roli než v uplynulých dekadách.⁹

7 Organizační struktura Ručitele

7.1 Struktura společníků Ručitele

Ručitel má ke dni vydání tohoto Prospektu dva společníky:

- pana Jiřího Pokorného, který vlastní celkem 90% podíl v Ručiteli prostřednictvím vlastnictví 1.800.000 ks podílů typu A s hlasovacími právy; a
- paní Dagmar Pokornou, která vlastní celkem 10% podíl v Ručiteli prostřednictvím vlastnictví 200.000 ks podílů typu B bez hlasovacích práv.

Ručitele tedy přímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě vlastnictví 90% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Ručitele. S ohledem na to, že Ručitel je ze 100% ovládán panem Jiřím Pokorným, nebyla přijata žádná opatření mající za cíl zajistit, aby kontroly Ručitele nebylo zneužito.

7.2 Skupina SATPO

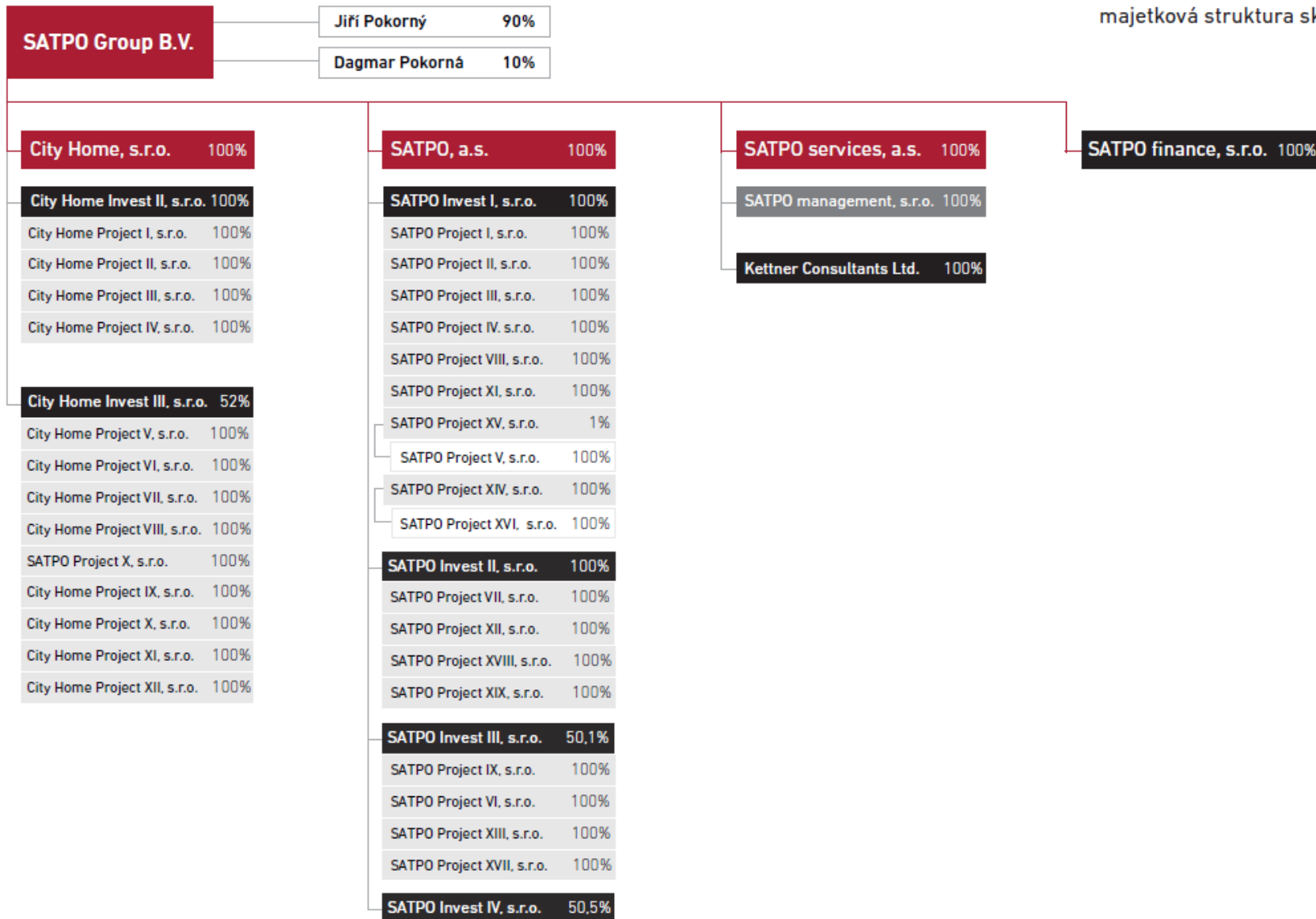
Ručitel je součástí Skupiny SATPO, ve které je ovládající osobou. Informace o Významných dceřiných společnostech jsou blíže specifikovány v bodě 4.2 (Významné dceřiné společnosti a jejich činnosti) této

⁹ Zdroj: Trend Report 2021; ARTN, dostupný na: <https://artn.cz/trend-report/tr-2021/>

kapitoly výše, s výjimkou Emitenta, který je blíže specifikován v kapitole IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

Níže je uvedeno schéma majetkové struktury jednotlivých Dceřiných společností, které spadají do konsolidačního celku Ručitele (**Skupina SATPO**) spolu s vyznačením vlastnického podílu Ručitele na základním kapitálu a hlasovacích právech jednotlivých Dceřiných společností.

majetková struktura skupiny SATPO



■ holding ■ finanční □ projektová □ projektová ■ servisní

7.3 **Závislost Ručitele na společnostech Skupiny SATPO**

Ručitel podniká prostřednictvím Skupiny SATPO a nemá jiné významné zdroje příjmů. Ručitel je jakožto holdingová společnost tudíž závislý na svých dceřiných společnostech.

8 **Informace o trendech**

8.1 **Žádná významná negativní změna**

Ručitel prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele.

8.2 **Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny SATPO**

Ručitel prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly uveřejněny finanční údaje, nedošlo k významné změně finanční výkonnosti Skupiny SATPO.

8.3 **Informace o známých trendech**

Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že Ručitel je holdingovou společností přímo vlastnící další členy Skupiny SATPO. Na Ručitele budou proto přímo nebo nepřímo působit totožné vlivy, jako na ostatní členy Skupiny SATPO.

Trendy působící na Ručitele a Skupinu SATPO odpovídají situaci na trhu s realitami, která je blíže popsána v kapitole 6 (*Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny SATPO*).

Pandemie COVID-19 nijak výrazně neovlivnila zájem investorů o kvalitní nemovitosti. Prvotní nejistota ohledně cen nemovitostí rychle opadla a byla nahrazena zvýšeným zájmem, který ovšem na nabídkové straně nedokázal uspokojit všechny zájemce o koupi. Nedostatek vhodných příležitostí mimo jiné způsobuje dlouhodobé zvyšování cen nemovitostí.

Skupina SATPO nezaznamenala dopady pandemie COVID-19 na dostupnost a podmínky úvěrového financování developerských projektů a ani refinancování jednotek v činžovních domech od doby vypuknutí pandemie COVID-19 do data vydání Prospektu. Do budoucna je v současné době obtížně predikovatelné, že ke změnám nedojde. Poptávka po prodeji byla omezena krátkodobě na počátku vypuknutí pandemie COVID-19 v ČR (tj. v březnu 2020), v současné době se poptávka zařadila na úroveň před pandemií COVID-19. Poptávka po pronájmech byla omezena, nicméně pronájem není hlavní podnikatelskou činností Skupiny SATPO. Dále, Skupina SATPO jako výlučný vlastník nemovitosti v souvislosti s dopadem pandemie poskytla významnou slevu z nájmu pouze v jediném případě, který se týkal se nájmu restaurace, a to na dobu 6 měsíců v celkovém objemu nepřesahujícím 500 tis. Kč.

Skupina SATPO upravila pracovní podmínky tak, aby bylo většině zaměstnanců umožněno pracovat na dálku z domu (home office). Dále se v maximální možné míře snaží eliminovat osobní schůzky s obchodními partnery a na místo toho využívá různé formy telekomunikace (zejména produkt Teams).

8.4 **Prognózy nebo odhady zisku**

Ručitel nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto nebyly do Prospektu zahrnuty.

9 **Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele**

9.1 **Statutární orgán - jednatelé**

Statutárním orgánem Ručitele jsou jednatelé, kteří tvoří kolektivní orgán. Jednatelům přísluší obchodní vedení Ručitele, dohled nad jeho činností a zastupování Ručitele navenek. Jednatele volí a odvolává valná hromada. V souladu se společenskou smlouvou Ručitele určuje počet jednatelů valná hromada. Pracovní adresa jednatelů je sídlo Ručitele.

Ručitele zastupují dva jednatele společně.

Ručitel k datu tohoto Prospektu připravuje přemístění místa skutečného vedení Ručitele z Nizozemska do České republiky. Přemístění místa skutečného vedení Ručitele bude mít za následek změnu daňové rezidence Ručitele, kdy se Ručitel (který bude stále podléhat nizozemskému korporátnímu právu) bude považovat za českého daňového rezidenta a bude mít povinnost zdaňovat své celosvětové příjmy v České republice. Ručitel nadále zůstane zapsán v nizozemském obchodním rejstříku a odpovědnost jednatelů Ručitele se bude nadále řídit nizozemským právem. V rámci procesu přemístění místa skutečného vedení je naplánováno ukončení působení společnosti Elbe Fiduciary Management B.V. ve funkci jednatele Ručitele, a to s účinností od 1. ledna 2022, přičemž dojde buď ke jmenování nového jednatele z České republiky, nebo ke jmenování nového jednatele nedojde a pan Jiří Pokorný bude jediným jednatelem Ručitele.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu má Ručitel dva jednatele:

Jiří Pokorný

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 28. října 2015

Elbe Fiduciary Management B.V.

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 1. října 2019

Praxe a další relevantní informace: Elbe Fiduciary Management B.V. je soukromá, specializovaná společnost poskytující korporátní právní a finanční služby a související poradenství. Jedná se o společnost s ručením omezeným (*Besloten Vennootschap*) založenou podle nizozemského práva, se sídlem Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko a zapsaná v nizozemském obchodním rejstříku Hospodářské komory pod číslem 70275396. Je držitelem licence vystavené Nizozemskou Centrální bankou (*De Nederlandse Bank*) podle nizozemského zákona o dozoru nad autorizovanými finančními společnostmi 2018 a je registrovaná ve veřejném rejstříku licencovaných autorizovaných finančních společností Nizozemské Centrální Banky (www.dnb.nl).

Emitent i Ručitel prohlašují, že ani oni, ani Ultimátní vlastník nemají vůči Elbe Fiduciary Management B.V. jiný vztah než ten vyplývající z titulu role člena statutárního orgánu Ručitele. Elbe Fiduciary Management B.V. jako licencovaná autorizovaná finanční společnost poskytuje obdobné služby i jiným subjektům. Tuto skutečnost nepovažuje Ručitel za podstatnou s ohledem na regulaci výše uvedených činností.

9.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele. Dozorčí rada vykonává dohled nad činností Ručitele a jeho vedením. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. V souladu se společenskou smlouvou Ručitele určuje počet členů dozorčí rady valná hromada. Pracovní adresa členů dozorčí rady je sídlo Ručitele.

Věra Nekvasilová

Funkce ke dni vzniku: 30. září 2008

Věra Nekvasilová vystudovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 1979 pracovala 8 let jako právnická ve společnosti METRA Praha. Následně zastávala pozici

hlavního právníka ve společnosti Staviva Praha (součást skupiny Raab Karcher group). V roce 1997 nastoupila do společnosti SATPO, a.s., kde prvních 6 roků zastávala pozici právníka, v roce 2003 pak povýšila na pozici výkonného ředitele, v níž setrvala do roku 2014. Souběžně byla členem statutárních orgánů v celé řadě společností ze Skupiny SATPO Věra Nekvasilová dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné:

- City Home, s.r.o. (člen dozorčí rady);
- SATPO services, a.s. (člen dozorčí rady); a
- SATPO, a.s. (člen dozorčí rady).

Dagmar Pokorná

Funkce ke dni vzniku: 24. dubna 2017

Dagmar Pokorná po studiích VŠE v Praze, Wirtschaftsuniversitaet v rakouské Vídni a University of Southampton v Anglii v roce 2000 začala pracovat jako vedoucí interní komunikace a marketingu ve společnosti Nationale Nederlanden (ING Group), pak v mezinárodní společnosti SSL International jako člen vedení české pobočky v oblasti marketingu a BtB oddělení zákazníků, kdy současně vystudovala MBA na Pfeiffer University, North Caroline a navázala na studium mezinárodního obchodu na Harvard University v Cambridge, USA. Od roku 2003 podnikala necelé 3 roky v oblasti developmentu na realitním trhu, ke kterému se vrátila po mateřské dovolené v roce 2010 v rámci skupiny SATPO, kde pracuje dodnes na pozici ředitelky obchodu a marketingu.

Dagmar Pokorná dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné:

- City Home, s.r.o. (člen dozorčí rady);
- SATPO services, a.s. (člen dozorčí rady); a
- SATPO, a.s. (člen dozorčí rady).

Michal Jelínek

Funkce ke dni vzniku: 11. prosince 2017

Michal Jelínek vystudoval práva na Karlově univerzitě v Praze a následně program Owner/President Management (OPM) na HARVARD BUSINESS SCHOOL.

Od roku 1993 do roku 1998 pracoval na různých právních pozicích u advokátní kanceláře BALCAR, POLANSKY & SPOL. Od roku 1998 do roku 2000 pracoval jako advokát a Senior Manager ve forenzních službách pro Deloitte Česká republika. V letech 2000-2002 pracoval jako ředitel podpůrných služeb v Komerční bance a krátce působil i jako

člen představenstva a COO v GROUP 4 SECURITAS CZ, a.s. Od roku 2002 dosud zastává ve společnostech ze skupiny OKIN (OKIN GROUP, a.s., OKIN FACILITY, a.s., OKIN FACILITY s.r.o., OKIN BPS, a.s., Průmyslový Park Praha, a.s.) různé manažerské pozice typu výkonný předseda, CEO a statutární ředitel.

Michal Jelínek dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné:

- OKIN Process, a.s. (předseda správní rady).

9.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Ručitel si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že je pan Jiří Pokorný většinovým společníkem Ručitele a zároveň členem statutárního orgánu Ručitele i Emitenta, a sleduje tak zájmy své i zájmy dalších jím ovládaných osob. Nad rámec toho si Ručitel není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmu mezi povinnostmi členů volených orgánů Ručitele a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy Nizozemského království, zejména nizozemský občanský zákoník, nizozemský (korporátní) daňový zákon, implementační zákon DAC6, zákon o praní špinavých peněz a předcházení financování terorismu a další regulační zákony týkající se Ručitele, jeho jednatelů a poradců. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

10 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele

10.1 Vybrané historické konsolidované finanční údaje Ručitele

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z Konsolidovaných finančních výkazů ručitele 2019), Konsolidovaných finančních výkazů ručitele 2020 a z konsolidované neauditované účetní závěrky za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 (**Mezitímní konsolidované finanční výkazy ručitele**), sestavených podle IFRS. Konsolidované finanční výkazy ručitele 2020, Konsolidované finanční výkazy ručitele 2019 a Mezitímní konsolidované finanční výkazy ručitele jsou do Prospektu začleněny odkazem (viz kapitola *Informace začleněné odkazem*).

Konsolidované finanční výkazy ručitele 2019 byly ověřeny Auditorem ručitele 2019. Auditor ručitele 2019 vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“. *„Auditor ručitele 2019 ve zprávě auditora zdůraznil následující: „Upozorňujeme na poznámku 1 ke konsolidované účetní závěrce, která popisuje, že SATPO Group B.V. nemá povinnost sestavit statutární konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2019 a nechat ji ověřit auditorem. Tato účetní závěrka jako taková není statutární účetní závěrkou. SATPO Group B.V. připravila konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS ve znění přijatém EU k 31. prosinci 2020. V souvislosti s emisí dluhopisů plánovanou v prosinci 2021, je SATPO Group povinna předložit regulátorovi konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS ve znění přijatém EU k 31. prosinci 2019. Tato konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2019 je sestavena jako první přijetí IFRS ve znění přijatém EU v souladu s IFRS 1, přičemž datem prvního přijetí je 1. ledna 2018. Náš výrok se v této věci nemění.“*

Konsolidované finanční výkazy ručitele 2020 byly ověřeny Auditorem ručitele 2020. Auditor ručitele 2020 vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.

Mezitímní konsolidované finanční výkazy ručitele nebyly ověřeny auditorem.

Od data posledního auditovaného konsolidovaného finančního výkazu, tj. od 31. prosince 2020, do data tohoto Prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Ručitele k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora ručitele 2019 a Auditora ručitele 2020 o audit svých konsolidovaných finančních údajů a tyto jsou do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny s jejich souhlasem.

Některé údaje obsažené v tomto Prospektu byly zaokrouhleny, a tedy údaje uvedené v jednotlivých tabulkách se mohou mírně lišit. Součtové údaje v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, který danému součtu předchází.

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÍ ROZVAHA RUČITELE	k 30. červnu 2021	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
<i>(v tis. Kč)</i>			
Dlouhodobá aktiva			
Investiční nemovitosti	1.488.591	1.192.641	678.112
Pozemky budovy a zařízení	68.523	69.405	70.134
Nehmotná aktiva	4.037	5.413	5.751
Investice do přidružených společností	0	0	2.430
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	1.561.151	1.267.459	756.427
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	220.858	223.286	470.072
Obchodní a jiné pohledávky	54.784	39.579	65.637
Peníze a peněžní ekvivalenty	29.802	59.483	110.271
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	305.444	322.349	645.980
AKTIVA CELKEM	1.866.595	1.589.808	1.402.407
Vlastní kapitál			
Základní kapitál + emisní ážio	220.000	220.000	113.016
Rezervy	12.798	(37.666)	(106.946)
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	232.798	182.334	6.070
Minoritní podíl	127.832	122.122	98.883
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	360.630	304.456	104.953
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	926.955	758.173	516.840
Závazky k úvěrovým institucím	250.930	215.430	28.710
Jiné dlouhodobé závazky	67.023	63.594	68.905
Rezervy	707	1.230	502
Odložené daňové závazky	91.357	70.696	27.745
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	1.336.972	1.109.123	642.701
Krátkodobé závazky			
Krátkodobý podíl v rámci dlouhodobých závazků	61.418	11.980	418.250
Obchodní a ostatní závazky	39.842	43.830	131.100
Jiné finanční závazky	7.449	67.099	18.340
Rezervy	811	1.113	599

Smluvní závazky	57.274	46.347	77.497
Splatné daňové závazky	2.199	5.861	8.965
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	168.993	176.230	654.752
ZÁVAZKY CELKEM	1.505.965	1.285.353	1.297.453
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1.866.595	1.589.808	1.402.407

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY RUČITELE <i>(v tis. Kč)</i>	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2021	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2020	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2020	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2019
Tržby ze smluv se zákazníky	52.659	278.117	495.391	475.208
Výnosy z nájemného	7.068	8.432	19.773	18.454
TRŽBY CELKEM	59.727	286.548	515.164	493.662
Náklady na prodej	(37.435)	(205.364)	(374.349)	(293.107)
Změna hodnoty investičních nemovitostí	124.529	190.522	223.383	20.308
Změna v rezervách	9.987	8.326	8.326	(18.881)
Provozní náklady	(38.750)	(41.914)	(102.874)	(93.766)
Ostatní provozní výnosy	3.347	11.063	28.045	11.614
PROVOZNÍ ZISK	121.407	249.182	297.696	119.830
Podíl na zisku z přidružených společností	0	0	0	311
Finanční výnosy	0	11.132	9.513	1.420
Finanční náklady	(44.682)	(37.590)	(65.556)	(60.410)
ZISK PŘED ZDANĚNÍM	76.725	222.724	241.653	61.150
Daň ze zisku	(20.551)	(14.499)	(49.307)	(3.037)
ROČNÍ ZISK A CELKOVÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	56.174	208.225	192.346	58.113
Výnos připisatelný minoritním podílům	(5.710)	(19.950)	(23.239)	(56.283)
Výnos připisatelný vlastníkům mateřské společnosti	50.464	188.277	169.109	1.830

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH RUČITELE <i>(v tis. Kč)</i>	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2021	období 6 měsíců končící k 30. červnu 2020	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2020	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2019
ROČNÍ ZISK	50.463	188.277	169.109	1.830
Úpravy pro:				
Finanční výdaje	44.682	26.438	65.865	60.410

Minoritní podíl	5.710	19.950	23.239	56.283
Změna hodnoty investičních nemovitostí zisk/ztráta	(124.529)	(190.522)	(223.383)	(20.308)
Rezervy	(9.987)	(8.326)	(8.326)	18.881
Amortizace	1.178	1.107	8.200	5.876
Výdaje na daň z příjmu	20.551	14.499	49.307	3.037
Ostatní	0	0	8.106	(3.459)
PROVOZNI PENĚŽNÍ TOKY PŘED ZMĚNOU VLASTNÍHO KAPITÁLU	(11.933)	51.423	92.117	122.550
Ztráta/ (Zisk) v zásobách	12.415	195.357	255.112	19.718
Ztráta/ (Zisk) v obchodních a dalších pohledávkách	(15.203)	(9.741)	10.412	(28.826)
Ztráta/ (Zisk) v obchodních a dalších závazcích	(1.384)	13.425	(102.604)	(50.361)
Ztráta/ (Zisk) ve smluvních závazcích	10.928	45.958	(31.150)	25.449
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	(5.177)	296.422	223.887	88.529
Zaplaceno na daň z příjmu	(3.552)	(3.900)	(7.818)	617
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	(8.729)	292.522	216.069	89.146
Investiční činnosti				
Výnosy z prodeje pozemků, budov a zařízení	0	0	-	249.848
Nákupy investičních nemovitostí	(171.420)	(59.295)	(288.716)	(132.051)
Nákupy pozemků, budov a zařízení	(297)	(704)	(1.532)	(3.436)
Nákupy nehmotných aktiv	1.376	1.506	3.069	(6.553)
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK (POUŽITÝ V)/Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	(170.341)	(58.493)	(287.179)	107.808
Finanční činnosti				
Vyplacené úroky	(42.642)	(17.075)	(61.785)	(56.330)
Výnosy a splátky z dluhopisů	166 743	20.000	252.897	-
Výnosy a splátky z úvěrů	25.288	3.550	(170.790)	(108.487)
Změny vlastního kapitálu		0	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK (POUŽITÝ V)/Z FINANČNÍ ČINNOSTI	149.389	6.475	20.322	(164.817)
Čistý zisk/(ztráta) v penězích a peněžních ekvivalentech	(29.681)	240.504	(50.788)	32.137
Peníze a peněžní ekvivalenty na začátku roku	59.483	110.271	110.271	78.134
Výsledek zahraničních směnných kurzů	0	0	-	-

Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	29.802	350.775	59.483	110.271
---	--------	---------	--------	---------

11 Soudní a rozhodčí řízení

Ručitel ani žádný z členů Skupiny SATPO není, ani v předchozích 12 měsících nebyl, účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by mohla mít nebo měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny SATPO a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

12 Významná změna finanční pozice Ručitele

Od konce posledního finančního období, za které byly uveřejněny finanční údaje Ručitele, nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Ručitele, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné, mimo těch uvedených v Prospektu.

13 Významné smlouvy

Dle vědomí Ručitele neexistují k datu vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoliv člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit závazky vyplývající ze Zajištění. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Ručitel ani žádná dceřiná společnost ze Skupiny SATPO neuzavřeli smlouvy obsahující nestandardní ustanovení, nebo smlouvy, které by mohly významně ovlivnit činnost Skupiny SATPO nebo její finanční výsledky.

Platné smlouvy k 30. listopadu 2021, které považuje Ručitel za významné pro jeho podnikání, jsou následující:

a) Bankovní úvěry s aktuální nesplacenou jistinou nad 50 mil. Kč:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba	Zůstatek k 30.11.2021 v tis. Kč
SATPO Project X, s.r.o.	Equa bank, a.s.	30.04.2024	refinancování vlastních zdrojů	3,69 % p.a.	63.000
City Home Project VI, s.r.o.	Fio banka, a.s.	23.09.2026	koupě podílu na nemovitosti, refinancování vlastních zdrojů, rekonstrukce nemovitosti	1M PRIBOR + 2,50 % p.a.	72.668

b) investiční nástroje emitované Skupinou SATPO:

Ručitel vydal následující dosud nesplacenou emisi dluhopisů SATPO Group 7,00/22, ISIN CZ0000000872 v celkové jmenovité hodnotě 315.000.000 Kč vydané dne 17. února 2017, splatné dne 24. února 2022.

Společnost City Home Invest III, s.r.o. vydala 3 emise dluhopisů: City Home 5,00/23, ISIN CZ0003517559, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 16. října 2017, splatné dne 15. října 2023, City Home 6,00/25, ISIN CZ0003526014, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 15. června 2020, splatné dne 15. června 2025 a City Home 5,25/25, ISIN CZ0003528382, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 9. listopadu 2020, splatné dne 9. listopadu 2025.

V rámci běžné podnikatelské činnosti Skupina SATPO uzavírá zejména smlouvy o bankovních úvěrech, kupní smlouvy na nemovitosti a podíly na nemovitostech, smlouvy o dílo s projektanty a zhotoviteli stavby. Dále uzavírá vnitroskupinové smlouvy o úvěrech a poskytování odborných služeb.

14 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Konsolidovaných finančních výkazů ručitele 2020, Konsolidovaných finančních výkazů ručitele 2019 a Mezitímních konsolidovaných finančních výkazů ručitele jsou dostupné na internetových stránkách

Ručitele, uvedených v kapitole *Informace začleněné odkazem*. Informace začleněné odkazem budou k dispozici po dobu 10ti let ode dne schválení tohoto Prospektu.

Všechny další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Ručitele, včetně zakladatelské smlouvy a stanov Ručitele, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce *Pro investory*, a budou zde k dispozici nejméně po dobu platnosti tohoto Prospektu.

XI. ZNĚNÍ RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností SATPO Group B.V. ve vztahu k dluhopisům vydaných společností SATPO finance, s.r.o. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč s možností navýšení až do 400.000.000 Kč, s pevným úrokovým výnosem, splatných v roce 2026, datum emise: 4. února 2022 (**Ručitelské prohlášení**)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) **SATPO finance, s.r.o.** se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**) hodlá na českém kapitálovém trhu vydat dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300.000.000 Kč s možností navýšení až do 400.000.000 Kč, se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 1 Kč, splatné v roce 2026 (**Dluhopisy nebo Emise**);
- (B) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a., a to od Data emise, tj. od 4. února 2022 (**Výnos**). První výplata Výnosu bude splatná k datu 4. srpna 2022. Způsob výpočtu Výnosu je detailně popsán v článku 5 emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**).
- (C) Emitent ustanovil v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 jako společného zástupce vlastníků dluhopisů (**Společný zástupce**) s tím, že Společný zástupce byl Emitentem pověřen rovněž k činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech (**Agent pro zajištění**).
- (D) Dle Emisních podmínek mají být Dluhopisy zajištěny, mimo jiné, ručitelským prohlášením vystaveným společností SATPO Group B.V., se sídlem 1083 HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo: 815445490, LEI: 315700M02LQI3R589P28, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku pod číslem 34243136 (**Ručitel**), ve kterém se Ručitel zaváže uspokojit veškeré případné nesplněné dluhy Emitenta z Dluhopisů, přičemž k prohlášení Ručitele bude sjednána notářským zápisem doložka se svolením k vykonatelnosti; a
- (E) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**).

Ručitel činí následující:

1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

- 1.1 Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) neodvolatelně zavazuje, že bezpodmínečně uspokojí splatné Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to ani ve lhůtě dle článku 9.1(a) Emisních podmínek.

V tomto Ručitelském prohlášení **Zajištěné dluhy** znamenají následující dluhy Emitenta vůči vlastníků Dluhopisů (každý z nich **Vlastník dluhopisů** a společně **Vlastníci dluhopisů**), respektive Agentovi pro zajištění:

- (i) dluh Emitenta ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným Vlastníkem dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, a to do maximální výše 400.000.000 Kč (**Jistina**);
- (ii) dluh Emitenta ke splacení Výnosu v souladu s Emisními podmínkami; a

(iii) zákonný úrok z prodlení s úhradou Zajištěných dluhů pod body (i) a (ii) výše (**Zákonný úrok z prodlení**).

- 1.2 Emitent se v Emisních podmínkách zavázal splatit Jistinu nejpozději do Dne konečné splatnosti, tj. do 4. února 2026. Emitent se dále v Emisních podmínkách zavázal splácet pravidelně, vždy k 4. srpnu daného roku a k 4. únoru daného roku Vlastníkům dluhopisů Výnos. Dluhopisy přestanou být úročeny dnem své splatnosti včetně. Poslední výplata Výnosu bude splatná ke dni, kdy má být uhrazena Jistina, tj. ke Dni konečné splatnosti.
- 1.3 Agent pro zajištění vykonává v souladu s Emisními podmínkami práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (včetně tohoto Ručitelského prohlášení), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se, mimo jiné, Ručitele a Emitenta. Pro vyloučení pochybností tedy platí, že Agent pro zajištění vykonává i práva věřitele Zajištěného dluhu.
- 1.4 V rozsahu, v jakém práva z tohoto Ručitelského prohlášení uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle smlouvy uzavřené mezi Emitentem, Společným zástupcem a Agentem pro zajištění (**Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění**) a Emitent je povinen svolat Schůzi v souladu s Emisními podmínkami. Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění obsahuje bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění.
- 1.5 Agent pro zajištění použije výtěžek z uspokojení splatných Zajištěných dluhů v souladu s článkem 3.10 Emisních podmínek.

2. PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.
- 2.2 Dluhy Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 2.3 V případě, že Emitent neuhradí Vlastníkům dluhopisů (i) ve lhůtě do 4. února 2026 Jistinu, (ii) k příslušnému Dni výplaty úroku příslušnou částku Výnosu, nebo (iii) neuhradí případný Zákonný úrok z prodlení, Ručitel Vlastníkům dluhopisů, resp. Agentovi pro zajištění bezpodmínečně uspokojí tyto splatné zajištěné dluhy, a to v případě Jistiny do 4. března 2026, v případě Výnosů do 4. září, resp. 4. března daného roku a v případě Zákonného úroku z prodlení do jednoho měsíce, kdy se stal pro Emitenta splatným, a to ve všech těchto případech bez jakékoliv výzvy.
- 2.4 Částka Zajištěných dluhů vyplývající na základě a v souvislosti s Dluhopisy, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 1 výše je omezena částkou 800.000.000 Kč (slovy: osm set milionů korun českých) (**Maximální částka**). Zajištěné dluhy, které po dosažení Maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.

3. REGRESNÍ PRÁVA RUČITELE

- 3.1 V případě, že Ručiteli vznikne jakékoli právo vůči Emitentovi na vyrovnání toho, co za něj Ručitel plnil z titulu tohoto Ručitelského prohlášení (**Regresní právo**), souhlasí Ručitel, že splnění takového jeho Regresního práva bude podřízeno řádnému a úplnému splnění všech Zajištěných dluhů a bude

splněno až po okamžiku, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy a uběhla lhůta pro upisování i jakákoli dodatečná lhůta pro upisování ve vztahu k Dluhopisům a Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy (**Datum splnění**) a Ručitel až do Data splnění bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění:

- (i) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění takového Regresního práva;
- (ii) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva;
- (iii) nepostoupí ani nepřevéde Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Právo třetí osoby ani jej jinak nezczizí nebo nezatíží;
- (iv) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Regresní právo nebo jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Regresního práva nebo jejich části; a
- (v) nezahájí žádné insolvenční nebo jiné řízení proti Emitentovi (ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem zahájit takové řízení ani nevstoupí do již zahájeného řízení) za účelem vymáhání Regresního práva, ani nepodá žalobu nebo jiný návrh směřující k vymáhání Regresního práva nebo jakékoli jejich části.

4. EMISNÍ PODMÍNKY

Ručitel tímto potvrzuje, že (i) je plně seznámen s Emisními podmínkami a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně jakýchkoliv omezení či povinností) vztahující se k Ručiteli.

5. PLATBY

- 5.1 Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Agentovi pro zajištění, ani Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek.
- 5.2 Plněním Emitenta zaniká v rozsahu poskytnutého plnění povinnost Ručitele k plnění za Emitenta Agentovi pro zajištění jako věřiteli. Plněním Ručitele zaniká v rozsahu poskytnutého plnění povinnost Emitenta k plnění Agentovi pro zajištění, resp. Vlastníkům dluhopisů.

6. PROHLÁŠENÍ VŮČI AGENTOVI PRO ZAJIŠTĚNÍ A VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

- 6.1 Ručitel ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení prohlašuje, že:
 - (i) toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení;
 - (ii) má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení;
 - (iii) obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů;
 - (iv) má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy;

- (v) je společností s ručením omezeným založenou a existující v souladu s právem Nizozemského království;
- (vi) valná hromada Ručitele ani žádný soud nerozhodl o zrušení Ručitele s likvidací nebo bez likvidace;
- (vii) ve vztahu k Ručiteli nebyl podán žádný insolvenční návrh a Ručitel ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat;
- (viii) žádný soud neprohlásil úpadek Ručitele ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Ručitele, ani nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele;
- (ix) Ručitel nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě;
- (x) Ručitel není v úpadku, tedy není v platební neschopnosti ani předlužen;
- (xi) žádný z případů uvedených v odstavcích (vi) až (x) výše dle vědomí Ručitele nehrozí; a
- (xii) podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům uvedených v odstavcích (i) až (xi).

7. SPLACENÍ EMITENTEM

- 7.1 Pokud bude platba přijatá Agentem pro zajištění, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Agentu pro zajištění nebo Vlastníka dluhopisů prohlášena za neplatnou či neúčinnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele, a Ručitelské prohlášení bude nadále platné a účinné a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Toto Ručitelské prohlášení a veškeré mimosmluvní závazky vznikající na základě tohoto Ručitelského prohlášení se budou řídit a budou vykládány v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.
- 8.2 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností vyřešen věcně příslušným soudem v Praze.
- 8.3 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.
- 8.4 Pojmy s počátečním velkým písmenem definované v Emisních podmínkách mají, pokud nejsou výslovně nadefinovány jinak, stejný význam v tomto Ručitelském prohlášení.

SATPO Group B.V.

V Praze dne 28. prosince 2021



Jméno: Jiří Polanský

Funkce: na základě plné moci

Emitent toto Ručitelské prohlášení vzal na vědomí:

SATPO finance, s.r.o.

V Praze dne 28. prosince 2021



Jméno: Jiří Polanský
Funkce: jednatel



Jméno: Pavel Starý
Funkce: jednatel

Agent pro zajištění toto Ručitelské prohlášení přijal:

WOOD & Company Financial Services, a.s.

V Praze dne 28. prosince 2021



Jméno: Michala Kuncířová
Funkce: na základě plné moci

XII. ZAJIŠTĚNÍ

1 Popis zajištění

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů byly v souladu s Emisními podmínkami zajištěny Zajištěním ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to způsobem popsaným v této kapitole a Emisních podmínkách.

1.1 Ručení

Ručení ve formě ručitelského prohlášení ve smyslu § 2018 Občanského zákoníku učiněné Ručitelem. Plné znění ručitelského prohlášení tvoří kapitolu XI (*Ručitelské Prohlášení*) tohoto Prospektu. K Ručitelskému prohlášení byla notářským zápisem sjednána doložka se svolením k vykonatelnosti.

1.2 Podíl v Emitentovi

1.2.1 Předmět zajištění

Předmětem Zajištění je podíl Ručitele, jemuž odpovídá podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi (**Podíl**) ve výši 100 %.

1.2.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Ručitel jakožto jediný společník Emitenta, který je blíže popsán v kapitole X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

1.2.3 Informace týkající se uveřejňovaných informací

Emitent je společností s ručením omezeným, zřízenou dle českého práva. Dle příslušných právních předpisů, zejména zák. č. 304/2013 Sb, o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, má Emitent povinnost uložit vybrané dokumenty, zejména zakladatelské právní jednání, výroční zprávy, rozhodnutí o volbě nebo jmenování, odvolání nebo doklad o jiném ukončení funkce osob, které jsou členem statutárního orgánu, nebo projekt přeměny, do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem a dostupné na následující internetové stránce: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1133927>.

¹⁰

1.2.4 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení Zástavního práva k Podílu, uzavřené mezi Ručitelem jako poskytovatelem zajištění a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem, vznikne Zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí nejpozději k Datu emise (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu**).

1.2.5 Povaha zajištění

Zřízeným Zástavním právem k Podílu budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 800.000.000 Kč (slovy: osm set milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Podílu.

1.2.6 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Ručitelem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k Podílu bylo zřízeno jako zástavní právo první v pořadí. Na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu byl zřízen také věcněprávní zákaz zatížení a zcizení Podílu.

¹⁰ Informace na internetové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.

Zástavní právo k Podílu bylo zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Podílu zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k Podílu zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu, včetně zástavního práva k Podílu a závazkům z nich vznikajícím, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k Podílu se budou řídit českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k Podílu (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) nebo každým zástavním právem k Podílu budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

1.3 Pohledávky Emitenta

1.3.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění jsou pohledávky Emitenta z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem Ručiteli, případně jiné spřízněné společnosti, (**Pohledávky**).

1.3.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent, který je blíže popsán v kapitole IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

1.3.3 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám, uzavřené mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám**), vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí k Pohledávkám nejpozději k Datu emise.

1.3.4 Povaha zajištění

Zřízeným zástavním právem k Pohledávkám budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 800.000.000 Kč (slovy: osm set milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám.

1.3.5 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Emitentem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k Pohledávkám bylo zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

Zástavní právo k Pohledávkám bylo zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávkám zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám zanikne v prvním okamžiku, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny dluhy z Dluhopisů a Emitent nemá žádnou další povinnost poskytnout Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů peněžité plnění.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám, včetně zástavních práv k Pohledávkám a závazkům z nich vznikajících, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k Pohledávkám se řídí českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k Pohledávkám (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

XIII. ZDANĚNÍ

1 Zdanění v České republice

Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tyto budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak 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 důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v zemích uvedených v úvodu tohoto odstavce. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizově právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto 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 Prospektu. 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 této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

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.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

Daňový rezident ČR znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Daňový nerezident ČR znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Diskont znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

Diskontovaný dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Plátce daně znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

Právnícká osoba znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti dluhopisu.

Skutečný vlastník znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

Srážková daň znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

Stálá provozovna v ČR znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Zajištění daně znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Daňovní rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale dani se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem a který zároveň tato fyzická osoba nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(c) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského 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. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrná mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. U fyzické osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém priznání. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který zároveň tato fyzická osoba nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

(d) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského 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. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém priznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou Právnícká osoba tento Dluhopis nabyla. U Právnícké osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že Právnícká osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který zároveň tato Právnícká osoba nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výší Diskontu.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých) 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, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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.

(b) Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou 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.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

(a) Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých a celosvětových) 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, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově uznatelné, 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.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1% z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

(b) Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1% z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. 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 příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznamovaného příjmu.

XIV. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE

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.

1 Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, 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 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.

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 právnickým 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 následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání 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 právem tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených 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.

2 Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

XV. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1 Interní schválení

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 17. prosince 2021 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 17. prosince 2021.

2 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, ZPKT a Nařízení o prospektu.

3 Schválení Prospektu Českou národní bankou

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 29. prosince 2021, č.j. 2021/130868/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00090/CNB/572, které nabylo právní moci dne 1. ledna 2022. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani kvalitu cenného papíru ani schopnost emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

4 Datum Prospektu

Prospekt byl vyhotoven dne 28. prosince 2021.

5 Údaje od třetích stran

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

Seznam zdrojů:

- (a) www2.deloitte.com,
- (b) www.cnb.cz,
- (c) www.czso.cz, a
- (d) www.artn.cz.

6 Definice

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* nebo jakékoliv jiné části Prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XVI (*Index*) definic uvedeného na straně 126 a násl. Prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Prospektu.

XVI. INDEX

Administrátor	37	Leasing	49
Agent pro zajištění	37	Lhůta pro upisování	39
Akcelerace	44	Manažer	2, 64
Auditor emitenta	68	Mezitímní konsolidované finanční výkazy ručitele	99
Auditor Ručitele	11	Náprava	46
Auditor ručitele 2019	11, 76	Nařízení 1215/2012	117
Auditor ručitele 2020	76	Nařízení o prospektu	1, 37
AÚV	52	Novela ZDP 2021	111
BCPP	1, 64	Nový agent pro zajištění	43
Centrální depozitář	2, 8, 64	Občanský zákoník	1, 8, 64
<i>City Home Invest II</i>	80	Oprávněné osoby	54
<i>City Home Invest III</i>	81	Osoba oprávněná k účasti na schůzi	60
cizí rozhodnutí	118	Oznámení o předčasném splacení	52, 58
COVID-19	19	Plátce daně	112
Částka pro předčasné splacení	52	Podíl	42, 108
Částka pro splacení	54	Pohledávky	42, 109
Česká národní banka	64	Pokyn k úpisu	14, 33
ČNB	2, 38	Pokyn schůze	43
Další zajištění	49	Pracovní den	64
Daňový nerezident ČR	111	Právnícká osoba	112
Daňový rezident ČR	111	Prémie za předčasnou splatnost	112
Datum emise	1, 37	Prospekt	1, 37
Dceřiná společnost	64	Prostá většina	65
Den konečné splatnosti dluhopisů	37	Prováděcí nařízení	4
Den předčasné splatnosti dluhopisů 51, 52, 58, 62, 64		Přeměna	57
Den výplaty	53	Případ porušení	65
Den výplaty úroku	10, 51	Původní dluhopisy	65, 67
Diskont	111	Regulovaný trh BCPP	1, 65
Diskontovaný dluhopis	111	Rozhodnutí o výkonu	44
Distribuce	47	Rozhodný den pro účast na schůzi	60, 65
Dluhopisy	1, 37	Rozhodný den pro výplatu	54
Emise	1, 37	Ručení	1, 10, 40
Emisní podmínky	1, 37	Ručitel	1, 8, 37
Emitent	1, 37	Ručitelské prohlášení	17, 40
eur	64	<i>SATPO Invest I</i>	83
Garance	49	<i>SATPO Invest II</i>	87
Hodnota	49	<i>SATPO Invest III</i>	88
IFRS	5	<i>SATPO management</i>	89
Insolvenční návrh	56	Schůze	59
Internetové stránky emitenta	37	Skupina SATPO	8, 65, 94
Investiční společnost	46	Skutečný vlastník	112
Kč	64	Smlouva o činnosti manažera emise	33, 37
Konsolidovaná zadluženost	49	Smlouva o zamezení dvojího zdanění	112
Konsolidované finanční výkazy ručitele 2019. 76, 99		Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu . 108	
Konsolidované finanční výkazy ručitele 2020. 76, 99		Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám	42
Kotační agent	8, 38	Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám	109
Krizový zákon	111	Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění	37
Kupón	112	Společný zástupce	37
Kupónový dluhopis	112	Sponzor	65
Kvalifikovaná většina	64		

Srážková daň.....	112	Zajištění daně	112
Stálá provozovna v ČR	112	Zajišťovací dokumentace	42
Subholdingová společnost	45	Zákon o cenných papírech USA	4
tržní úroková sazba	28	Zákon o daních z příjmů	111
Ukazatel LTV	50	Zákon o dluhopisech	37
Ukončení činnosti agenta pro zajištění	60	Zákon o obchodních korporacích.....	8, 68
Ultimátní vlastník	52	Zástavce	42
Určená provozovna	58, 65	Zástavní práva	1, 42
Ústavní zákon o bezpečnosti ČR	111	Zástavní smlouvy	42
Velká Británie	36	Změna emisních podmínek	60
Vlastník dluhopisů	38	Změna ovládnání.....	52
Výnosové období	50	Změna zásadní povahy.....	60
Významná společnost	65	ZMPS	117
Významné dceřiné společnosti	80	ZPKT.....	65
WOOD FS.....	8, 65	Žadatel.....	62
Zadluženost.....	49	Žádost.....	62
Zahajovací rozvaha Emitenta.....	74	Živnostenský zákon.....	8, 69
Zajištění	1, 10, 42		

ADRESY

EMITENT

SATPO finance, s.r.o.
Holečkova 3331/35, Smíchov
150 00 Praha 5
Česká republika

RUČITEL

SATPO Group B.V.
1083HN Amsterdam,
Barbara Strozzi laan 201
Nizozemské království

MANAŽER

WOOD & Company Financial Services, a.s.
náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město,
110 00 Praha 1
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka
Karolinská 707/7
Praha 8, PSČ 186 00
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79
Praha 4
Česká republika