

IGF Třeboň s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

IGF Třeboň 7,00/28

V předpokládané jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč

Splatné v roce 2028

ISIN CZ0003577470

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 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 (dále jen „**Nařízení**“) a obsahuje doplněk dluhopisového programu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti IGF Třeboň s.r.o., se sídlem Jar. Haška 1819/3, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, IČO: 142 85 576, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 31929 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále také jen „**ČNB**“) č.j. 2025/121245/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2025/00659/CNB/653 ze dne 7. října 2025, které nabylo právní moci dne 8. října 2025 (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt má platnost do 8. října 2026 včetně. Veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, přičemž následný základní prospekt Emitenta bude uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti Základního prospektu na internetových stránkách Emitenta www.igftrebon.cz v sekci „Pro investory“. Investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, mají právo na odvolání svého souhlasu ve lhůtě dvou pracovních dnů po uveřejnění dodatku základního prospektu na internetových stránkách Emitenta v sekci „Pro investory“, pokud jim Dluhopisy nebyly v době uveřejnění následného základního prospektu dle této věty dosud dodány. Pro uplatnění práva na odvolání souhlasu se mohou investoři obrátit na Emitenta prostřednictvím kontaktního emailu kristian.basta@investgate.cz.

Základní prospekt a jeho případné dodatky byly uveřejněny a jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.igftrebon.cz v sekci „Pro investory“.

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

Tyto Konečné podmínky byly v souladu čl. 8 odst. 5 Nařízení uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.igftrebon.cz v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

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

Součástí těchto Emisních podmínek je zvláštní shrnutí Emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako třetí emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen v roce 2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta. Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“). Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 9. 10. 2025 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

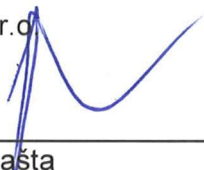
Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Českých Budějovicích, dne 9. 10. 2025

IGF Třeboň s.r.o.



Ing. Kristián Bašta
jednatel



Tomáš Kajgr
jednatel

ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ EMISE DLUHOPISŮ

ODDÍL 1 – ÚVOD

Název cenných papírů: IGF Třeboň 7,00/28
ISIN: CZ0003577470

Emitent:

Emitentem Dluhopisů je společnost IGF Třeboň s.r.o., se sídlem Jar. Haška 1819/3, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, IČO: 142 85 576, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 31929, LEI: 315700TLCT6B6P068Q58.

Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 777 640 676 nebo na e-mailové adrese kristian.basta@investgate.cz.

Základní prospekt byl schválen:

Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou („**ČNB**“) jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na e-mailové adrese podatelna@cnb.cz.

Datum schválení Základního prospektu:

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB jako příslušného orgánu podle Nařízení, č.j. 2025/121245/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2025/00659/CNB/653 ze dne 7. října 2025, které nabylo právní moci dne 8. října 2025.

Upozornění:

Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.

Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.

V případě, kdy je u soudu vznesen nárok týkající se údajů uvedených v Základním prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Základního prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.

Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí, včetně jeho případného překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

Kdo je emitentem cenných papírů?

Emitent, společnost IGF Třeboň s.r.o., je společností s ručením omezeným se sídlem v České republice, která se řídí a vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zejména z. č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, z. č. 89/2012 Sb., občanský, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,

z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, a při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Hlavní činnost Emitenta

Hlavní činnost Emitenta spočívá v realizaci developerských nemovitostních projektů, a to sociálních zařízení, za účelem jejich následného pronájmu či prodeje. Činnost Emitenta je zaměřena na území České republiky. K Datu prospektu Emitent připravuje na více jak 16.000 m² plochy projekt výstavby sociálního zařízení v Třeboni v části Břilice (dále jen „Projekt Třeboň“).

Osoby ovládající Emitenta

Jediným společníkem a ovládající osobou Emitenta je společnost INVEST GATE Funds SICAV a.s., jednající ve vztahu k podfondu IG Family podfond, INVEST GATE Funds SICAV a.s. (dále jen „Fond“), která vlastní obchodní podíl o velikosti 100 % zapisovaného základního kapitálu Emitenta ve výši 3.000.000 Kč, což odpovídá jejímu podílu na hlasovacích právech v Emitentovi.

Jednatelé Emitenta

Statutárním orgánem Emitenta jsou jednatelé pan Tomáš Kajgr, Ing. Kristián Bašta a Pan Ladislav Petr. Emitenta zastupuje každý z jednatelů samostatně, vyjma vybraných právních jednání, jak jsou uvedena v zakladatelské listině Emitenta a v obchodním rejstříku, kdy zastupují Emitenta vždy alespoň dva jednatelé společně.

Jaké jsou hlavní finanční údaje o emitentovi?

Níže jsou uvedeny finanční údaje z auditovaných účetních závěrek Emitenta k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2024. Vyhotovené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s českými účetními předpisy. Výhrady ve zprávě auditora nebyly. Emitent nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY (v tisících Kč)		
k datu	31. 12. 2023	31. 12. 2024
AKTIVA CELKEM	28 767	44 871
Stálá aktiva	27 203	27 203
Oběžná aktiva	1 564	14 963
PASIVA CELKEM	28 767	44 871
Vlastní kapitál	645	-5 435
Základní kapitál	3 000	3 000
Cizí zdroje	28 122	50 306

Výkaz zisku a ztráty (v tisících Kč)		
k datu	31. 12. 2023	31. 12. 2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0

Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	188	2 585
Výsledek hospodaření po zdanění	- 3 905	- 7 080
Čistý obrat za účetní období	40	0

Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?

Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Emitenta, kterým je vystaven při svém podnikání a které mohou vést k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splácením jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení, jsou:

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

- **Riziko ztrátového hospodaření Emitenta spojené s neschopností Emitenta splatit Dluhopisy z vlastních zdrojů** – Hospodaření Emitenta bylo v roce 2023, jakož také v roce 2024 ztrátové, a to z důvodu, že jedinou činností Emitenta je příprava Projektu Třeboň. Emitent proto nemá k Datu prospektu dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu z vlastních zdrojů. Emitent očekává, že začne vytvářet zisk až po zahájení provozu Care Centra a postupném prodeji bytových jednotek v Senior Resortu, k čemuž by dle harmonogramu mělo dojít během roku 2027. Do té doby Emitent plánuje financovat výplatu výnosů z Dluhopisů a ztráty z podnikatelské činnosti z cizích zdrojů.
- **Riziko nedostatku finančních prostředků pro nemovitostní činnost Emitenta** – Emitent zamýšlí financovat výstavbu Projektu Třeboň z cizích zdrojů, a to mimo jiné z vlastních zdrojů mateřské společnosti (Fondu), z prostředků získaných Emisemi vydanými na základě tohoto Dluhopisového programu, z nichž část již byla k Datu prospektu použita na financování průběžných nákladů projektu, případně prostřednictvím bankovního financování. Hrozí však, že Emitent v případě potřeby nezíská cestou bankovního financování žádné prostředky na realizaci výstavby Projektu Třeboň, nebo že mu prostředky nebudou poskytnuty včas, v důsledku čehož bude výstavba Projektu Třeboň pozastavena a termín zahájení provozu nebude dodržen. Tyto skutečnosti mohou výstavbu projektu významně prodražit a v konečném důsledku vést k částečné či úplné neschopnosti Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.
- **Rizika spojená se závislostí Emitenta na členech Skupiny** – V případě, že Emitent nezíská dostatečné finanční prostředky z Emisí dluhopisů na základě Dluhopisového programu, nebo mu v takovém případě nebude poskytnuto bankovní financování vůbec, resp. mu nebude poskytnuto včas, bude Emitentova schopnost splatit závazky z Dluhopisů závislá na ochotě a schopnosti Fondu poskytnout Emitentovi potřebné financování. Tato schopnost Fondu je přitom závislá na hospodářském výsledku Fondu a ostatních společností ze Skupiny. Nepříznivé hospodářské výsledky společností ze Skupiny či jejich neochota financovat Emitenta tudíž mohou vést k neschopnosti Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Rizikové faktory spojené s realizací Projektu Třeboň

- **Riziko plynoucí ze zpoždění realizace Projektu Třeboň** – Emitent má nastaven časový harmonogram, dle kterého počítá se získáním stavebního povolení na výstavbu první budovy, tedy Care Centre, v září 2025 a následně s výstavbou projektu v letech 2025 až 2027. Smlouva o dílo s generálním dodavatelem stavby, jejíž součástí bude též harmonogram prací, byla podepsána v září 2025. Emitent počítá se získáním stavebního povolení na výstavbu zbývajících dvou budov Projektu Třeboň, tj polyfunkční dům a Senior Resort, nejpozději ve 2. kvartále roku 2026 a následně bude zahájena výstavba s termínem dokončení celého Projektu nejpozději do konce roku 2028. I přes vhodná smluvní ujednání však není možné zajistit, že sjednaný harmonogram bude plně dodržen. Případné zpoždění zahájení provozu Projektu Třeboň a s tím spojené zpoždění předpokládaných příjmů z obou částí projektu, tj. z prodeje jednotek v Senior Resortu a pronájmu Care Centre, může v konečném důsledku vést k neschopnosti Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.
- **Riziko navýšení realizačních nákladů** – Výsledek Projektu Třeboň závisí na výši pořizovacích nákladů, jako jsou např. náklady na výstavbu, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Jelikož Emitent aktuálně nemá zafixovány náklady Projektu Třeboň, existuje riziko, že reálné náklady překročí Emitentem očekávané náklady výstavby tohoto projektu. To se může nepříznivě projevit v celkové ziskovosti projektu a v hospodářských výsledcích Emitenta, což může ovlivnit jeho schopnost dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Rizikové faktory spojené s následným provozováním a prodejem Projektu Třeboň

- **Riziko nedostatečného personálu** – Pokud se provozovateli plánovaného domova se zvláštním režimem v rámci Care Centre nepodaří zaměstnat dostatek kvalifikovaného personálu pro zajištění širokého spektra služeb, hrozí, že k poskytování služeb dojde opožděně, nebo se jejich poskytování zahájí v omezeném rozsahu, což může mít vliv na hospodářský výsledek provozovatele a s tím spojenou schopnost provozovatele splácet Emitentovi stanovený nájem. Obdobě tomu je v případě doplňkových služeb pro klienty Senior Resortu, jelikož pokud se Emitentovi nepodaří získat poskytovatele doplňkových služeb, ztratí jim nabízené bydlení na atraktivitě. Snížení atraktivity Senior Resortu povede ke snížení počtu klientů a tím i prodaných jednotek. Tyto skutečnosti mohou vést ke snížení zisku Emitenta, potažmo jeho schopnosti plnit své závazky z Dluhopisů.
- **Riziko nezahrnutí Projektu Třeboň do krajské sítě sociálních služeb** – Emitent k Datu prospektu plánuje zařadit 108 lůžek pro klienty s neurodegenerativním onemocněním do krajské sítě sociálních služeb. Tímto by Emitent projektu zajistil dlouhodobé financování provozních nákladů, které by v případě nezařazení do krajské sítě musely být placeny rodinami klientů. Zbývajících 40 lůžek v rámci Projektu Třeboň plánovaných pro klienty s roztroušenou sklerózou by v případě nezahrnutí do krajské sítě muselo být financováno ze soukromých zdrojů či jiným způsobem (nadace, dary atd.), případně určeno pro jiný druh služby. I přes plně využití kapacity jak zařízení zařazených v krajské síti, tak těch, které jsou čistě soukromé, existuje riziko, že Emitent nenalezne alternativní možnost financování projektu v případě jeho nezahrnutí do krajské sítě sociálních služeb.

ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ ÚDAJE O DLUHOPISECH

Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Emitent bude emitovat Dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Měna Emise je koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 50.000,- Kč. Počet vydávaných Dluhopisů je 5.000 kusů v případě vydání Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 250.000.000,- Kč. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 10. 10. 2028.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7,00 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá čtvrtletně zpětně k datu 10. 10., 10. 1., 10. 4. a 10. 7. každého kalendářního roku až do splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Popis práv spojených s dluhopisy

Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují Společné emisní podmínky, jejichž znění je uvedeno v Základním prospektu, a příslušný Doplněk dluhopisového programu.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a výnosu.

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, resp. Společnými emisními podmínkami. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech porušení povinností (jak jsou uvedeny ve Společných emisních podmínkách) a v některých dalších případech o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Emitent má právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů z vlastního rozhodnutí, a to ke Dni předčasné splatnosti Dluhopisů uvedenému v Doplněku dluhopisového programu, avšak pouze za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů. Vlastníkům dluhopisů náleží právo na výplatu nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem.

Relativní pořadí přednosti Dluhopisů v případě úpadku Emitenta

V případě úpadku Emitenta by pohledávky investorů vyplývající z Dluhopisů byly uspokojeny sekundárně po uspokojení pohledávek za majetkovou podstatou, pohledávek jim postavených na roveň a pohledávek zajištěných věřitelů. Současně by však pohledávky investorů z Dluhopisů byly uspokojeny přednostně před podřízenými pohledávkami a pohledávkami akcionářů Emitenta vyplývajícími z jejich účasti v Emitentovi.

Kde budou cenné papíry obchodovány?

Emitent nepožádal a ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.

Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

Za Dluhopisy nebyla poskytnuta záruka.

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

Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Dluhopisy jsou následující:

- **Riziko související s dluhopisy jako komplexním finančním nástrojem -** Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či s finančním poradcem) vývoje výnosu

Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciální investora.

- **Riziko nesplacení** znamená, za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.
- **Riziko likvidity** znamená, že v důsledku nemožnosti přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu může být obtížnější stanovit jejich hodnotu, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Riziko likvidy spočívá také ve skutečnosti, že Emitent je malým subjektem, s jejichž dluhopisy je zpravidla spojena minimální likvidita. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.
- **Riziko předčasného splacení** znamená, že Emitent může Dluhopisy předčasně splatit a vystavit tím investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu.
- **Riziko Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou** spočívá pro Vlastníky dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou ve skutečnosti, že ceny takového Dluhopisu mohou v důsledku růstu tržních úrokových sazeb poklesnout. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální tržní úroková sazba na finančním trhu se zpravidla denně mění, v důsledku čehož se mění také cena Dluhopisu, ale v opačném směru, což může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

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

Dluhopisy v celkové hodnotě Emise 250.000.000 Kč budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky nebo v zahraničí v souladu s příslušnými právními předpisy. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 10. 10. 2025 do 8. 10. 2026 s tím, že v případě, že bude schválen následný základní prospekt Emitenta, bude veřejná nabídka prodloužena do 10. 4. 2027.

Emitent se domnívá, že celkové náklady této Emise dluhopisů nepřekročí 5 % z celkové jmenovité hodnoty všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci této Emise, tj. že čistá částka výnosů bude v případě vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů ve výši 250.000.000,- Kč činit nejméně 237.500.000,- Kč.

Minimální částka objednávky, kterou bude jednotlivý investor oprávněn učinit, je 200.000,- Kč. Maximální částka objednávky jednotlivého investora je omezena částkou odpovídající kupní ceně všech nabízených Dluhopisů.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, bude s ním zakoupená – přidělená hodnota projednána před uzavřením smlouvy o koupi Dluhopisů. Smlouva o koupi Dluhopisů bude s investorem uzavřena osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem, případně platbou.

Investoři jsou povinni uhradit kupní cenu Dluhopisů bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 9483002/0800 ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta a předáním listinných Dluhopisů. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě 30 dnů po zaplacení kupní ceny Dluhopisů.

Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 25. 10. 2026, resp. dne 25. 4. 2027 v případě prodloužení veřejné nabídky, na internetových stránkách Emitenta v sekci „Pro investory“ na této adrese www.igftrebon.cz.

Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky Emise dluhopisů Emitentem. Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek Emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:

- k financování realizace Projektu Třeboň; a
- za účelem poskytnutí krátkodobé finanční výpomoci formou zápůjčky či úvěru právníkům osobám ze Skupiny.

Čistý výtěžek celé Emise dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů Emise po odečtení celkových nákladů, tedy minimálně 237.500.000,- Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedeným účelům.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Emitent neeviduje žádný konfliktní zájem, který by byl významný pro Emisi nebo veřejnou nabídku Dluhopisů.

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

Osobou nabízející Dluhopisy je Emitent.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na internetových stránkách Emitenta dostupných na této adrese: www.igftrebon.cz.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené v tomto Doplněku dluhopisového programu velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	IGF Třeboň 7,00/28
ISIN Dluhopisů:	CZ0003577470
FISN Dluhopisů:	IGF Trebon/7.0 DEB 20281010
CFI Dluhopisů:	DBFUGR
Podoba Dluhopisů:	listinné; evidenci o Dluhopisech vede Emitent
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	01 – 5.000
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	50.000,- Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise:	250.000.000,- Kč
Počet Dluhopisů:	5.000 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
Způsob nabízení Dluhopisů	veřejně
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise (rating):	nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise / podmínky tohoto zvýšení:	ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů
Datum interního schválení Emise	Vydání emise Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím jednatelů Emitenta dne 9.10.2025

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	10. 10. 2025

Lhůta pro upisování Emise dluhopisů:	10. 10. 2025 – 8. 10. 2026 s tím, že lhůta pro upisování Emise dluhopisů bude v případě schválení následného prospektu Emitenta prodloužena do 10. 4. 2027
Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty po celou dobu Emisní lhůty a Dodatečné emisní lhůty
K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos:	ano
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předány ve lhůtě 30 dnů ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem.
Způsob a místo úhrady emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 9483002/0800. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.
Způsob vydávání Dluhopisů:	Jednorázově

3. STATUS DLUHOPISŮ

Status Dluhopisů	Dluhopisy nejsou zajištěné.
-------------------------	-----------------------------

4. VÝNOSY

Úrokový výnos:	pevný
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	použije se
Úroková sazba:	7,00 % p.a.
Úroková sazba pro jednotlivá období	nepoužije se
Výnosové období:	čtvrtletní
Den výplaty výnosů:	10. 10., 10. 1., 10. 4. a 10. 7. každého kalendářního roku počínaje dnem 10. 1. 2026 až do splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů.
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	podle článku 8.4 Emisních podmínek
Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	nepoužije se
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	nepoužije se

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	10. 10. 2028
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	podle článku 8.4 Emisních podmínek

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano, a to k následujícím datům: 10. 10. 2027, 10. 1. 2028, 10. 4. 2028 a 10. 7. 2028.
Amortizované Dluhopisy:	nepoužije se

6. ADMINISTRÁTOR, MANAŽER, AGENT PRO VÝPOČTY	
Administrátor:	není jmenován
Agent pro výpočty:	není jmenován
Manažer:	není jmenován
Určená provozovna:	sídlo Emitenta

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven

8. DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA	
Další závazky Emitenta, nad rámec čl. 5 Emisních podmínek	nepoužije se

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

Níže uvedené informace o Dluhopisech doplňují v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů informace uvedené výše v těchto Konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, tedy především v případě změn svou povahou technických, oprav zjevných nepřesností, omylů či překlepů, je Emitent oprávněn jednostranně změnit konečné podmínky uvedené v této části Konečných podmínek, a to oznámením zveřejněným na internetových stránkách Emitenta www.igftrebon.cz v sekci „Pro investory“.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

9. PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY DLUHOPISŮ, PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ DLUHOPISŮ	
Podmínky platné pro veřejnou nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů nabízet tuzemským a zahraničním, kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a sekundárního trhu. Emitent nebude využívat služeb finančních zprostředkovatelů.
Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
Veřejně nabízený objem dluhopisů	250.000.000,- Kč
Lhůta veřejné nabídky	10. 10. 2025 – 8. 10. 2026 s tím, že lhůta veřejné nabídky bude v případě schválení následného prospektu Emitenta prodloužena do 10. 4. 2027
Minimální a maximální částka objednávky	Minimální částka objednávky, kterou bude jednotlivý investor oprávněn učinit, bude odpovídat 200.000,- Kč. Maximální částka objednávky jednotlivého investora je omezena částkou odpovídající součtu kupní ceny všech nabízených Dluhopisů.
Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů a předání listinných nebo připsání	Investoři jsou povinni uhradit kupní cenu Dluhopisů bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 9483002/0800. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.

zaknihovaných Dluhopisů	Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na bankovní účet Emitenta číslo 9483002/0800 a předáním listinných Dluhopisů. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě 30 dnů po zaplacení kupní ceny Dluhopisů.
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy není spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
Uveřejnění výsledků nabídky	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 25. 10. 2026, resp. dne 25. 4. 2027 v případě prodloužení veřejné nabídky na internetových stránkách Emitenta v sekci „Pro investory“ na této adrese www.igftrebon.cz .
Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, bude s ním upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota projednána před uzavřením smlouvy o úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu Dluhopisů bude s investorem uzavřena osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem, případně platbou.
Popis postupu pro žádost / místo koupě Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, bude s ním zakoupená – přidělená hodnota projednána před uzavřením smlouvy o koupi Dluhopisů. Smlouva o koupi Dluhopisů bude s investorem uzavřena osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem, případně platbou.
Popis možnosti snížit upisované částky a způsobu náhrady přeplatku	Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora uvedený ve smlouvě o úpisu Dluhopisů, nebude-li s investorem sjednáno jinak.
Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení	Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v oznámení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které, není-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné, včetně e-mailové, zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem investorem sdělenou Emitentovi. Před doručením oznámení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.
<u>10. STANOVENÍ CENY</u>	
Cena za nabízené Dluhopisy	K Datu emise bude kupní cena Dluhopisů činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů; po Datu emise bude kupní cena

	Dluhopisů činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a odpovídající alikvótní úrokový výnos.
Náklady a daně účtované na vrub upisovatele či kupujícího	Emitent nebude investorům účtovat žádné daně či jiné poplatky.
11. UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ	
Koordinátor nabídky / Umisťovatel	nepoužije se
Platební zástupce / Depozitní zástupce	nepoužije se
Datum uzavření dohody o upsání, její významné znaky a další týkající se upisování Dluhopisů	nepoužije se
12. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	
Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného systému	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením nebo vědomím nepožádala a ani nepožádá o přijetí dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.
Všechny trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	nepoužije se
Zprostředkovatel sekundárního obchodování	nepoužije se
Emisní cena	nepoužije se
13. DALŠÍ INFORMACE	
Důvody veřejné nabídky, použití výnosů, náklady a odhad čisté částky výnosů emise / veřejné nabídky	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - k financování realizace Projektu Třeboň; - za účelem poskytnutí krátkodobé finanční výpomoci formou zápůjčky či úvěru právníckým osobám ze Skupiny. <p>Emitent se domnívá, že celkové náklady této Emise nepřekročí 5 % z celkové jmenovité hodnoty všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci této Emise, tj. že čistá částka výnosů bude v případě vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů činit 237.500.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedeným účelům. V případě, že čistý výnos z Emise nebude dostatečný k financování výše</p>

	uvedených účelů, bude Emitent financovat zbývající část prostřednictvím výtěžků dalších emisí vydaných v rámci Dluhopisového programu.
Poradci	nepoužije se
Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací	nepoužije se
Zájmy osob zúčastněných v Emisi / veřejné nabídce	Emitent neviduje žádný konfliktní zájem, který by byl významný pro Emisi nebo veřejnou nabídku Dluhopisů.