

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

podfond SOLID FOUNDATIONS Nemovitostní I podfond
na jehož účet jedná SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s.

Unijní prospekt pro růst nezajištěných listinných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,1 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 50.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 300.000.000 Kč, splatných v roce 2027

ISIN: CZ0003563215

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) nezajištěných listinných dluhopisů vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,1 % (slovy: osm celých a jedna desetina procenta) p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), se splatností v roce 2027 (dále jen „**Dluhopisy**“), vydávaných společností SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, LEI: 315700PG3BGR4Y5XQ330 (dále jen „**Společnost**“), na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS SICAV Nemovitostní I podfond (dále jen „**Emitent**“).

Kde se v Prospektu hovoří o Emitentovi, míní se jím Emitent jako podfond Společnosti, na jehož účet jedná Společnost. Kde je v Prospektu uvedeno, že Emitent jedná, něco činí nebo jinak jako osoba vystupuje, rozumí se tím, že jedná, něco činí nebo jinak jako osoba vystupuje Společnost (zastoupená jediným členem představenstva, svými zaměstnanci nebo jinými svými zástupci), a to na účet Emitenta.

Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na den 1.7.2024 (dále jen „**Datum emise**“) a emisní kurz k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven jako „Unijní prospekt pro růst“ v souladu s čl. 15 odst. 1 písm. a) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení**“) za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení.

Tento Prospekt byl dále vyhotoven v souladu s Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení 2019/980**“) a dalšími příslušnými právními předpisy.

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“), č. j. 2024/077984/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00030/CNB/659 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 26. června 2024. **Prospekt má platnost do 26. června 2025 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu platnosti Prospektu.**

Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Společnost, Emitenta a Dluhopisy, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 24.6.2024. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení. Každý takový dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Prospekt v maximální lhůtě pěti pracovních dnů a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě případných dodatků k Prospektu, přičemž by měli vždy zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů nebo související s Emitentem. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu a jejich shrnutí je obsaženo rovněž ve Zvláštním shrnutí tohoto Prospektu.

Prospekt, případné dodatky k Prospektu, všechny účetní závěrky Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“ a dále také na požádání bezplatně v sídle Emitenta na adrese Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, v pracovní dny v době od 10 hod do 15 hod. Informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je „Unijním prospektem pro růst“ ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Tento Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Prospektu uvedeny výhradně k datu vyhotovení Prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po datu vyhotovení Prospektu neznamena, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení Prospektu.

Tento Prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Prospektu jsou platné pouze k datu vyhotovení Prospektu.

Dluhy z Dluhopisů je možné uspokojit výlučně z majetku Emitenta, nikoliv z majetku Společnosti či z majetku jiných podfondů Společnosti. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli zahraniční jurisdikce. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. 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 jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý investor nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitole „Zdanění“ tohoto Prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Investoři by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v této kapitole a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné 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 vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

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 ohledně 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. Investoři 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 v tomto Prospektu uvedeno jinak, vycházejí všechny finanční údaje Emitenta a Společnosti z českých účetních standardů (CAS).

Některé pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v různých částech tohoto Prospektu. Znění Emisních podmínek v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

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

Dluhopisy nejsou určeny k obchodování na regulovaném trhu, a Emitent ani jejich přijetí k obchodování nepředpokládá.

Obsah

ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU	7
ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ	8
ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	15
STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	18
RIZIKOVÉ FAKTORY	29
PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ	41
PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	63
SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	67
FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	70
ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	73
DOSTUPNÉ DOKUMENTY	76
ADRESY	77

ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU

Následující údaje jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu:

Dokument	Umístění odkazem začleněného dokumentu v jiném dokumentu	Strany dokumentu, v němž je obsažen odkazem začleněný dokument	Webový odkaz
Účetní závěrka Emitenta za rok 2023	Výroční zpráva Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023	Příloha č. 4 výroční zprávy Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023 na str. 42 až 74	https://solidfoundations.cz/storage/2024/05/zaverka-2023-SOLID.pdf
Účetní závěrka Společnosti za rok 2023	Výroční zpráva Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023	Příloha č. 2 výroční zprávy Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023 na str. 17 až 37	https://solidfoundations.cz/storage/2024/05/zaverka-2023-SOLID.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za rok 2023	Výroční zpráva Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023	Příloha č. 3 výroční zprávy Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023 na str. 38 až 41	https://solidfoundations.cz/storage/2024/05/zaverka-2023-SOLID.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2023	Výroční zpráva Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023	Příloha č. 1 výroční zprávy Společnosti a Emitenta za rok končící 31.12.2023 na str. 13 až 16	https://solidfoundations.cz/storage/2024/05/zaverka-2023-SOLID.pdf

Části výše uvedených dokumentů, které do Prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Prospektu.

ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

ODDÍL 1	ÚVOD
Bod 1.1	Název cenných papírů a jejich ISIN Název cenných papírů: SOLID27 ISIN: CZ0003563215
Bod 1.2	Totožnost a kontaktní údaje Emitenta Společnost SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, LEI: 315700PG3BGR4Y5XQ330, na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS SICAV Nemovitostní I podfond. Kontaktní údaje Společnosti: tel. číslo + 420 777 785 898 a email lva.kykrychova@solidfoundations.cz .
Bod 1.3	Totožnost a kontaktní údaje příslušného orgánu, který Prospekt schválil Tento 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 .
Bod 1.4	Datum schválení Prospektu Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky, č. j. 2024/077984/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00030/CNB/659 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 26. června 2024.
Bod 1.5	Upozornění Společnost prohlašuje, že: a) toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek; b) investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část, c) v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; d) občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
ODDÍL 2	KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ
Bod 2.1	Kdo je Emitentem Dluhopisů? Emitentem Dluhopisů je fond kvalifikovaných investorů s obchodní firmou SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s. (dále jen „ Fond “), tj. akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve smyslu § 154 a násl. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ ZISIF “), se sídlem v České republice, jednající na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS Nemovitostní I podfond (dále také jen „ Podfond “). Podfond nemá právní osobnost. Podfond je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Podíl na fondovém kapitálu Podfondu náleží společně všem akcionářům vlastnícím investiční akcie vydávané Fondem k Podfondu dle § 167 ZISIF.

Emitent byl založen, existuje a vykonává svou činnost podle právních předpisů 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 zákoník, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, 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 a při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Hlavní činnost Emitenta

Hlavní činností Společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF, jehož cílem je zhodnocovat finanční prostředky shromážděné od investorů prostřednictvím přímých a nepřímých investic z jeho majetku.

Emitent se jakožto podfond Společnosti bude v rámci své podnikatelské činnosti převážně věnovat nákupu a prodeji účastí v nemovitostních společnostech a s tím spojené správě nemovitostí, jež jsou těmito nemovitostními společnostmi vlastněny. Přestože portfolio nemovitostních společností ve vlastnictví Emitenta, tj. podfondu Společnosti, se v čase mění, tak ke dni vyhotovení Prospektu je jeho investiční portfolio tvořeno těmito obchodními podíly v nemovitostních společnostech:

- a) obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o., IČO: 079 37 423, která vlastní developerský projekt Residence Lipové sady;
- b) obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti OLDEN RD Lipník s.r.o., IČO: 140 60 892, která vlastní developerský projekt OLDEN RD Lipník;
- c) obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti ALIV RD Dolní Loučky s.r.o., IČO: 119 88 924, která vlastní developerský projekt ALIV RD Dolní Loučky.

Obhospodařovatel Emitenta jakožto podfondu Společnosti nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Je tomu tak z důvodu, že vzhledem ke specifické investiční strategii a vyloučení relevantního dopadu rizik týkajících se udržitelnosti na celkovou hodnotu portfolia Emitenta není třeba, aby se obhospodařovatel na tato rizika specificky zaměřoval.

Osoby ovládající Emitenta / Společníci Emitenta a Investoři

Z hlediska akcií Emitent vydává pouze investiční akcie ve smyslu § 162 an. ZISIF, se kterými je spojeno hlasovací právo na valné hromadě pouze v případech, kdy tak stanoví stanovy Společnosti nebo zákon, zejména vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhů akcií. Rozhodování na valné hromadě, a tedy i ovládání Emitenta je spojeno se zakladatelskými akciemi Společnosti.

Zakladatelské akcie Společnosti ve smyslu § 159 an. ZISIF vlastní k Datu prospektu následující osoby:

- a) Ing. Iva Kykrychová, dat. nar. 1. 2. 1967, bytem Sobotovice 183, Brno – Venkov, 664 67, která vlastní 30 ks zakladatelských akcií, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 30 %;

	b) Aleš Kykrych, dat. nar. 9. 8. 1988, bytem Pražákova 1008/69, Brno, 639 00, který vlastní 70 ks zakladatelských akcií, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 70 %. Klíčové řídící osoby Emitenta Klíčovou řídící osobou Emitenta (osobou zastávající rovnocennou funkci funkce generálního ředitele) je k Datu prospektu Peter Koždoň, pověřený zmocněnec jediného člena představenstva Společnosti, kterým je DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051. Auditor Emitenta Auditorem je společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 103716, číslo osvědčení 451.																																														
Bod 2.2	Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi? Níže jsou uvedeny finanční údaje vycházející z auditovaných účetních závěrek Společnosti a Emitenta sestavených ke dni 31.12.2023 a zahajovacích rozvah Společnosti a Emitenta. Vybrané ukazatele – účetní závěrka Společnosti v tis. Kč <table><tr><th colspan="3">VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY</th></tr><tr><th>k datu</th><th>11.10.2022</th><th>31.12.2023</th></tr><tr><td>AKTIVA CELKEM</td><td>0</td><td>107</td></tr><tr><td>PASIVA CELKEM</td><td>0</td><td>107</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>0</td><td>28</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál</td><td>0</td><td>79</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY k datu 31.12.2023</th></tr><tr><td>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</td><td>- 21</td></tr></table> Vybrané ukazatele – účetní závěrka Emitenta v tis. Kč <table><tr><th colspan="3">VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY</th></tr><tr><th>k datu</th><th>22.11.2023</th><th>31.12.2023</th></tr><tr><td>AKTIVA CELKEM</td><td>0</td><td>187 523</td></tr><tr><td>Účasti s rozhodujícím vlivem</td><td>0</td><td>186 304</td></tr><tr><td>PASIVA CELKEM</td><td>0</td><td>187 523</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>0</td><td>2 969</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál</td><td>0</td><td>184 554</td></tr><tr><td>Kapitálové fondy</td><td>0</td><td>170 630</td></tr></table>	VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY			k datu	11.10.2022	31.12.2023	AKTIVA CELKEM	0	107	PASIVA CELKEM	0	107	Cizí zdroje	0	28	Vlastní kapitál	0	79	VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY k datu 31.12.2023		Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 21	VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY			k datu	22.11.2023	31.12.2023	AKTIVA CELKEM	0	187 523	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	186 304	PASIVA CELKEM	0	187 523	Cizí zdroje	0	2 969	Vlastní kapitál	0	184 554	Kapitálové fondy	0	170 630
VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY																																															
k datu	11.10.2022	31.12.2023																																													
AKTIVA CELKEM	0	107																																													
PASIVA CELKEM	0	107																																													
Cizí zdroje	0	28																																													
Vlastní kapitál	0	79																																													
VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY k datu 31.12.2023																																															
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 21																																														
VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY																																															
k datu	22.11.2023	31.12.2023																																													
AKTIVA CELKEM	0	187 523																																													
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	186 304																																													
PASIVA CELKEM	0	187 523																																													
Cizí zdroje	0	2 969																																													
Vlastní kapitál	0	184 554																																													
Kapitálové fondy	0	170 630																																													

	VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY k datu 31.12.2023	
	Náklady na úroky a podobné náklady	16
	Náklady na poplatky a provize	5
	Ostatní provozní náklady	33
	Správní náklady	1 696
	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	- 1 750
	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 1 750
	Vyhotovené účetní závěrky byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy. Od data uvedených účetních závěrek nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Emitenta.	
Bod 2.3	Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta? Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které mohou mít dopad na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů: ▪ Riziko dalšího zadlužení znamená, že nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, resp. jeho Skupiny, a to zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Emitenta spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. ▪ Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. ▪ Riziko nemožnosti najít vhodného kupce/nájemce pro nemovitost spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech ke koupi, resp. v převýšení nabídky nad poptávkou u nemovitostí k pronájmu, což může komplikovat hledání vhodného kupce/nájemce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Skupiny, což může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. ▪ Riziko poklesu hodnoty nemovitosti/nájemného představuje skutečnost, že hodnota nemovitostí nebo nájemného může mít v budoucnu i klesající tendence. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nebo výše nájemného u nemovitostí v portfoliu Skupiny oproti ceně, resp. nájemnému, která byla Skupinou této nemovitosti přisuzovaná na základě ocenění, mohl by mít tento pokles negativní vliv na hospodářský výsledek Skupiny, potažmo schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.	
ODDÍL 3	KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH	
Bod 3.1	Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů? Emitent bude emitovat Dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Měna Dluhopisu je Koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Počet vydávaných Dluhopisů	

	činí 6.000 kusů v případě vydání Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300.000.000 Kč. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 1.7.2027. Převoditelnost Dluhopisů je podmíněna souhlasem Společnosti. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,1 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně k datu 1.7. a 1.1. každého kalendářního roku až do splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů. Popis práv spojených s Dluhopisy S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníka dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na úrokové výnosy. Jmenovitá hodnota Dluhopisů je splatná jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení všech Dluhopisů Emitentem a jejich zániku. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy k jím určenému dni („Den předčasné splatnosti“), a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dní přede dnem předčasné splatnosti, na internetových stránkách Emitenta https://solidfoundations.cz/ v sekci „O fondu“. Vlastníkům dluhopisů náleží právo na výplatu nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka Dluhopisu žádat v Případech porušení povinností předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů. 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 společníků Emitenta vyplývajícími z jejich účasti v Emitentovi
Bod 3.2	Kde budou Dluhopisy obchodovány? Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádal a ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.
Bod 3.3	Je za Dluhopisy poskytnuta záruka? Za Dluhopisy není poskytnuta záruka.
Bod 3.4	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy? Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Dluhopisy jsou následující: ▪ Riziko Dluhopisů jako komplexního finančního nástroje znamená, že potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů, přičemž v krajním případě může investor přijít o část nebo všechny své investované prostředky.

	▪ Riziko nesplacení znamená, že za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky a jistinu z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. ▪ Riziko předčasného splacení spočívá v tom, že Emitent může Dluhopisy předčasně splatit a vystavit tím investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu. ▪ Riziko úrokové spočívá pro Vlastníky dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou ve skutečnosti, že ceny takového Dluhopisu mohou v důsledku změny 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. Pokud se tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě, což může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.
ODDÍL 4	KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ
Bod 4.1	Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisů? Dluhopisy v celkové hodnotě emise 300.000.000 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 potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat v období od 28.6.2024 do 1.6.2025. Kupní cena, resp. emisní kurz Dluhopisů, bude činit k Datu emise 100 % jejich jmenovité hodnoty, po Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a odpovídající alikvótní úrokový výnos. Náklady přípravy emise dluhopisů činily cca 400.000 Kč. Náklady na distribuci Dluhopisů budou činit až 6 %, tj. 18.000.000 Kč. Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Minimální částka objednávky, kterou bude jednotlivý investor oprávněn učinit, odpovídá emisnímu kurzu jednoho Dluhopisu o jmenovité hodnotě 50.000 Kč. Maximální částka objednávky jednotlivého investora je omezena částkou odpovídající součtu emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů. Investoři budou oslovováni osobně nebo za použití prostředků komunikace na dálku Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před uzavřením smlouvy o úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu Dluhopisů bude s investorem uzavřena osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, v sídle Emitenta nebo distančním způsobem. Investoři jsou povinni uhradit emisní kurz Dluhopisů bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 107127239/2250 ve lhůtě 5 pracovních dní od uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány dle volby investora osobně pracovníkem Emitenta v určené provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předány ve lhůtě 15 pracovních dnů ode dne splacení emisního kurzu Dluhopisů investorem. V případě, že si investor zvolí

	osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky. Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 16.6.2025, na internetových stránkách Emitenta v sekci „O fondu“ na této adrese https://solidfoundations.cz/.
Bod 4.2	Proč je tento Prospekt sestavován? Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů Emitentem. Dluhopisy jsou nabízeny za účelem financování developerských projektů v rámci hlavní podnikatelské činnosti Skupiny, tj. dceřiných společností Emitenta, a to formou poskytnutí zápůjčky nebo jiné formy financování. Jedná se o developerský projekt Residence Lípové sady, OLDEN RD Lipník, ALIV RD Dolní Loučky a další projekty, které Emitent nemá k Datu emise rozjednány. K Datu emise Emitent nerozhodl, v jaké výši budou prostředky získané Emisí rozděleny na jednotlivé projekty. Čistý výtěžek z emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů po odečtení celkových nákladů, tedy v případě úpisu celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů přibližně 281.600.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Emitent si není vědom existence či možnosti vzniku významného střetu zájmů týkajícího se veřejné nabídky Dluhopisů.
Bod 4.3	Kdo je osobou nabízející Dluhopisy nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování? Osobou nabízející Dluhopisy je Emitent, který k datu tohoto Prospektu nemá uzavřenu smlouvu s žádnou osobou nabízející Dluhopisy.

ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Tento oddíl uvádí údaje o osobách, které jsou odpovědné za obsah registračního dokumentu v rámci Prospektu. Účelem tohoto oddílu je pomoci investorům, pokud jde o přesnost údajů zveřejňovaných v Prospektu. Tento oddíl také uvádí informace o zájmech osob zúčastněných v nabídce, jakož i o důvodech nabídky, použití výnosů a nákladech nabídky. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o právním základu Prospektu v rámci unijního prospektu pro růst a o jeho schválení příslušným orgánem.

Osoby odpovědné za údaje v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je společnost SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, za níž jedná jediný člen představenstva, společnost DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051, prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce Petera Koždoně.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

Za **SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s.**, jednající na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS Nemovitostní I podfond

dne 24.6.2024 (dále jen „Datum prospektu“)



Peter Koždoň, pověřený zmocněnec
člena představenstva DELTA Investiční společnost, a.s.

Prohlášení znalce nebo zpráva znalce

V Prospektu nejsou uvedena a použita prohlášení od třetí strany – znalce.

Informace od třetích stran

Společnost potvrzuje, že pokud byly v tomto Prospektu využity informace pocházející od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a, pokud je Emitentovi známo a je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné údaje byly nepřesné nebo zavádějící.

Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Prospektu. Jedná se o následující zdroje:

- Indexy spotřebitelských cen – inflace – duben 2024, Český statistický úřad, 13.5.2024, dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-duben-2024>
- ČNB ponechala závazný limit LTV pro hypoteční úvěry, deaktivovala závazný limit DTI a ponechala proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %, Česká národní banka, 29.11.2023, dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazny-limit-LTV-pro-hypotecni-uvery-deaktivovala-zavazny-limit-DTI-a-ponechala-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>
- Česká bankovní asociace. ČBA Hypomonitor [online]. Cit. 10.6.2024. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-trh-v-dubnu-citelyne-ozil>
- Aktivita na realitním trhu loni propadla o 50 %, Česká bankovní asociace, 22.2.2023, dostupné z: <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>
- Česká národní banka. Prognóza ČNB – jaro 2024 [online]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- Česká národní banka. Zpráva o měnové politice – jaro 2024. [online]. [cit. 2024-24-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2024/jaro_2024/download/zomp_2024_jaro.pdf
- Ceny energií očima statistiky, Český statistický úřad, 25.9.2023, dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/222328186/prezentace_tk230925.pdf/fd5897c9-5393-440b-9f3a-4a6bd8b6492b?version=1.0
- Vývoj na evropském trhu se zemním plynem, Česká národní banka, 19.4.2022, dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Vyvoj-na-evropskem-trhu-se-zemnim-plynem/
- Evropský trh se zemním plynem během energetické krize, Česká národní banka, 31.5.2023, dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Evropsky-trh-se-zemnim-plynem-behem-energeticke-krize/
- Nárůst cen energií od roku 2021, Evropská rada, Rada Evropské unie, 27.1.2024, dostupné z: <https://www.consilium.europa.eu/cs/infographics/energy-prices-2021/>

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č.j. 2024/077984/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00030/CNB/659 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 26. června 2024, jako příslušný orgán podle Nařízení.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, a potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Prospektu.

Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení.

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce

Emitent si není vědom existence či možnosti vzniku žádných významných zájmů, včetně těch konfliktních, týkajících se veřejné nabídky Dluhopisů.

Důvody nabídky, použití výnosů a náklady emise/nabídky

Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů.

Čistý celkový výnos z emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na financování developerských projektů v rámci hlavní podnikatelské činnosti Skupiny, tj. dceřiných společností Emitenta, formou poskytnutí zápůjčky nebo jiné formy financování. Jedná se o developerský projekt Residence Lípové sady (společnost RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o., IČO: 079 37 423), OLDEN RD Lipník (společnost OLDEN RD Lipník s.r.o., IČO: 140 60 892) a ALIV RD Dolní Loučky (společnost ALIV RD Dolní Loučky s.r.o., IČO: 119 88 924). Dále může být výnos použit na developerské projekty, které bude Skupina realizovat v budoucnu a které nejsou k Datu prospektu rozjednány. Emitent k Datu prospektu nerozhodl, v jaké výši budou prostředky získané emisí rozděleny na jednotlivé projekty.

K Datu prospektu Emitent neurčil konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku emise, které by měly být v konkrétním případě poskytnuty na financování příslušného developerského projektu.

Podle odhadu Emitenta budou náklady přípravy emise Dluhopisů činit přibližně 400.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 6 %. Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení celkových nákladů, tedy v případě úpisu celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů přibližně 281.600.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

Emitent nepředpokládá, že by očekávané výnosy nebyly dostatečné pro financování veškerého výše uvedeného navrhovaného použití očekávaných čistých výnosů nabídky Dluhopisů.

Další informace

Tento Prospekt, včetně v něm uvedených emisních podmínek, jakož i vydání Dluhopisů, byl schválen rozhodnutím představenstva Společnosti dne 11.6.2024. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

Účelem tohoto oddílu je zveřejnit údaje o totožnosti Emitenta, jeho podnikání, strategii a cílech. Po přečtení tohoto oddílu by investoři měli mít jasnou představu o činnostech Emitenta a o hlavních trendech, které ovlivňují jeho výkonnost, organizační strukturu a významné investice. V tomto oddíle Emitent případně zveřejňuje odhady nebo prognózy své budoucí výkonnosti.

Údaje o Emitentovi

Základní údaje

Obecné

Obchodní firma	SOLID FOUNDATIONS Nemovitostní I podfond, na jehož účet jedná společnost SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s.
Místo registrace a registrační číslo	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, IČO: 176 26 242
Identifikační kód právnické osoby (LEI)	315700PG3BGR4Y5XQ330
Datum založení a vzniku Společnosti	Společnost byla založena dne 15.9.2022 přijetím stanov a vznikla dne 11.10.2022 zápisem do obchodního rejstříku
Datum založení a vzniku Emitenta	Emitent byl vytvořen dne 11.10.2022 rozhodnutím jediného člena představenstva Společnosti a vznikl dne 22.11.2022 zápisem do seznamu podfondů vedeného ČNB
Doba trvání	na dobu neurčitou
Právní forma Emitenta	podfond akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní řád založení Společnosti a Emitenta	právní řád České republiky
Sídlo	Česká republika, Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
Telefonní číslo	+ 420 777 785 898
Emailový kontakt	lva.kykrychova@solidfoundations.cz
Hlavní předpisy, na základě kterých Emitent a Společnost vykonává svou činnost	Emitent a Společnost 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 zákoník, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, z. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, 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 a při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.
Webová stránka	https://solidfoundations.cz/ Upozornění: Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent si není vědom žádných nedávných událostí specifických pro Emitenta, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta hradit dluhy tvořící jmění Emitenta, vyjma následujících událostí:

- (a) této emise Dluhopisů;
- (b) nabytí vlastnictví 100 % podílu ve společnosti RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o. dne 28. 8. 2023;
- (c) nabytí vlastnictví 100 % podílu ve společnosti ALIV RD Dolní Loučky s.r.o. dne 28. 8. 2023; a
- (d) nabytí vlastnictví 100 % podílu ve společnosti OLDEN RD Lipník s.r.o. dne 28. 8. 2023; a
- (e) dalšího zadlužení Skupiny uvedeného v části „Významné smlouvy“ tohoto Prospektu.

Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení Emitenta, které by mu byly přidělené v procesu hodnocení buď na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

Informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta

Od konce posledního účetního období, za které jsou v tomto Prospektu uváděny údaje, tj. v období od 31. 12. 2023 do Data prospektu nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent zamýšlí financovat svou činnost, včetně splacení dluhů z Dluhopisů, z vlastních i cizích zdrojů, především:

- (a) prostřednictvím bankovního i nebankovního financování,
- (b) prostřednictvím navyšování kapitálu Emitenta formou úpisu investičních akcií novým a stávajícím investorům,
- (c) z příjmů z podnikatelské činnosti Skupiny, jak je popsána v kapitole „Přehled podnikání“, tj. z činnosti výstavby nemovitostních projektů a následného prodeje nemovitostí koncovým zákazníkům, případně z pronájmů těchto nemovitostí.
- (d) prostřednictvím peněžních prostředků obdržených od nemovitostních společností ve vlastnictví Emitenta, např. splátky stávajících zápůjček poskytnutých těmito společnostmi, snižování kapitálu v těchto společnostech, případné výnosy z dividend apod.,
- (e) z výtěžku z emise Dluhopisů.

Prostředky získané z emise Dluhopisů by se měly podílet na financování řádově 10 až 20 % nákladů na projekty realizované Emitentem prostřednictvím nemovitostních společností ze Skupiny.

Přehled podnikání

Emitent je podfondem Společnosti, která je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Společnost je investičním fondem s právní osobností, jejímž jediným členem představenstva je společnost DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051, jež je oprávněná Společnost obhospodařovat a vykonávat její administraci. Depozitářem Emitenta je společnost CYRRUS, a.s., se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3800.

Emitent byl založen za účelem a s cílem podnikání v podobě setrvalého zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta skrze investiční činnost Emitenta. Emitent shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od akcionářů, kvalifikovaných investorů, vydáváním investičních akcií. Emitent vydává tři druhy investičních akcií:

- (a) Výkonnostní investiční akcie A;
- (b) Výkonnostní investiční akcie B;
- (c) Investiční akcie Z.

Shromážděné prostředky investorů Emitent investuje v souladu se svým statutem a svou investiční strategií. Dle svého statutu může Emitent investovat zejména do následujících typů aktiv, do nichž může být investováno až 100 % hodnoty majetku Emitenta:

- (a) účastí v nemovitostních společnostech, tedy do právnických osob ve formě kapitálové obchodní společnosti, jejichž hlavním předmětem podnikání je pořizování nemovitostí a jejich správa za účelem dosažení zisku;
- (b) úvěrů a zápůjček;
- (c) účastí v kapitálových obchodních společnostech, přičemž
 - a. investice do kapitálových účastí v obchodních společnostech budou pořizovány v takových společnostech, kde lze v budoucnosti rozumně očekávat nadprůměrné zhodnocení investice,
 - b. tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik;
- (d) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu (zejména vklady v bankách na účtech vedených v koruně české (CZK)).

Více než 90 % majetku Emitenta je investováno do obchodních podílů pod písm. (a) výše. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Likvidní část majetku Emitenta může být investována krátkodobě zejména do:

- (a) vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo
- (b) termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady v bankách.

Aktiva, do kterých Emitent investuje, mohou být:

- (a) česká i zahraniční;
- (b) nakoupena nebo prodána s fyzickým vypořádáním nebo vypořádáním v penězích;
- (c) obchodována s využitím pákového efektu, včetně obchodování na úvěr či půjčku za účelem umožnění obchodu, přičemž nástroji, které může Emitent využít za účelem využití pákového efektu, jsou přijaté úvěry, zápůjčky a emise dluhopisů.

Obhospodařovatel Emitenta nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že obhospodařovatel v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti. Vedle toho, z posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti vyplývá, že případná rizika týkající se udržitelnosti nemají relevantní dopad na celkovou hodnotu portfolia Emitenta, a tedy ani na návratnost případných investic Emitenta, přičemž důvodem je zejména specifická investiční strategie Emitenta.

Cílem Emitenta je dosažení maximálního možného výnosu z přímých i nepřímých investic z majetku Emitenta. Tohoto cíle bude dosahováno především předpokládaným růstem tržních cen nemovitých věcí ve vlastnictví nemovitostních společností a realizací developerských projektů, účastí v kapitálových obchodních společnostech a úroků ze zajištěných úvěrů a zápůjček poskytnutých do kapitálových společností.

Základní údaje týkající se aktiv v portfoliu Emitenta:

- (a) investiční portfolio Emitenta je k datu prospektu tvořeno zejména těmito obchodními podíly v nemovitostních společnostech:
 - a. obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o., IČO: 079 37 423, která má ve svém vlastnictví developerský projekt Residence Lípové sady (www.residencelipovesady.cz);
 - b. obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti OLDEN RD Lipník s.r.o., IČO: 140 60 892, která má ve svém vlastnictví developerský projekt OLDEN RD Lipník (<https://solidfoundations.cz/projekty/>);
 - c. obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti ALIV RD Dolní Loučky s.r.o., IČO: 119 88 924, která má ve svém vlastnictví developerský projekt ALIV RD Dolní Loučky (<https://solidfoundations.cz/projekty/>)
- (b) ocenění obchodních podílů v majetku Emitenta bylo na základě externích odborných stanovisek k 31.12.2023 na úrovni 186.304.000 Kč; tyto informace vycházejí z auditorem ověřené účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2023.

Společnosti RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o., OLDEN RD Lipník s.r.o. a ALIV RD Dolní Loučky s.r.o. byly do majetku Emitenta dne 28. 8. 2023 vloženy jedinými akcionáři Společnosti, Alešem Kykrychem a Ivou Kykrychovou na základě smlouvy o nepeněžitém vkladu.

Hlavní činnost Emitenta a společností ze Skupiny

V rámci široce vymezené, výše uvedené investiční strategie spočívá činnost Emitenta ve výstavbě především rezidenčních nemovitostních projektů na území České republiky s následným rozprodejem/pronájmem nemovitostí koncovým zákazníkům. Tuto činnost Emitent vykonává prostřednictvím společností ze Skupiny (Emitent vlastní pouze podíly ve společnostech ze Skupiny, nikoliv přímo dané nemovitosti). Výstavbu nemovitostních projektů provádí na základě smluv o dílo společnost AKYSTAV s.r.o., IČO: 084 86 417, jejímž jediným společníkem je pan Aleš Kykrych.

Skupina se zaměřuje jak na výstavbu standardních bytových projektů, tak na výstavbu prémiového bydlení. Nemovitostní projekty mohou být realizovány prostřednictvím přímých investic do nemovitostí nebo nepřímo prostřednictvím majetkových účastí v nemovitostních společnostech.

Společnosti, které jsou k datu Prospektu ve Skupině jsou

- (a) RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o.;
- (b) OLDEN RD Lipník s.r.o.; a
- (c) ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.

Skupina v aktuální době realizuje následující nemovitostní projekty:

- (a) RESIDENCE LÍPOVÉ SADY;
- (b) OLDEN RD Lipník;
- (c) ALIV RD Dolní Loučky.

Základní údaje o nemovitostních projektech Skupiny:

RESIDENCE LÍPOVÉ SADY

Projekt RESIDENCE LÍPOVÉ SADY, který dceřiná společnost, jež je nyní součástí Skupiny, získala v roce 2021, vyrůstá v jedinečné lokalitě přímo v Rousínově u Brna, vzdálené pouhých 20 minut jízdy po dálnici D1 na východ od Brna. Vedle toho má Rousínov u Brna s Brnem také přímé vlakové spojení. Rousínov u Brna je atraktivní lokalitou zejména z důvodu, že město disponuje plnou občanskou vybaveností. V Rousínově u Brna lze nalézt mateřské a základní školy, uměleckou školu a integrovanou střední školu, sportovní halu s kapacitou téměř tři sta padesát lidí, pobočku Komerční banky a bankomaty ČSOB a České spořitelny.

Projekt RESIDENCE LÍPOVÉ SADY je tvořen celkem 48 domy a bytovými jednotkami, konkrétně se jedná o 27 domů a 21 bytových jednotek. Odhadovaná doba dokončení projektu je srpen 2024.

Každý dům je o dispozici 5+kk s tím, že má vlastní terasu a parkovací místa pro 2 osobní vozy. Rozloha pozemků se pohybuje od 208 do 471 m², rozloha domů je pak 111,15 m².

Dispozice bytových jednotek jsou od 2+kk, přes 3+kk až po 4+kk. Rozloha bytových jednotek se pohybuje od 39,75 až po 103,7 m². Obdobně jako u domů má každá bytová jednotka své parkovací stání či garáž. Vilabyty 2+kk a 3+kk disponují vlastní zahradou, vilabyty 4+kk pak luxusními terasami.

K Datu prospektu jsou prodány 3 domy a 14 bytových jednotek, rezervovány jsou 2 domy a 2 bytové jednotky. V případě, že se podaří prodat všechny domy a bytové jednotky RESIDENCE LÍPOVÉ SADY za aktuálně stanovenou cenu, bude utrženo cca 450.000.000 Kč a zisk z jejich prodeje bude cca 200.000.000 Kč.

Odhadované náklady na realizaci projektu jsou cca 250.000.000 Kč.

OLDEN RD Lipník

Projekt OLDEN RD Lipník spočívá v realizaci developerského projektu zahrnujícího výstavbu 20 rodinných domů typu bungalov s užitnou plochou cca 165m² o dispozici 4+kk, s garážovým stáním, vybavených fotovoltaikou a podlahovým vytápěním (tzv. pasivní rodinný dům). Skupina je vlastníkem pozemků v k.ú. Lipník nad Bečvou. Odhadovaná doba dokončení projektu je červen 2026.

Projekt je ve fázi přípravy stavebního povolení. Projekt realizuje společnost OLDEN RD Lipník s.r.o. Lokalita byla vybrána na základě průzkumu realitní kanceláře PaK real estate s.r.o., IČO: 116 41 088 (dále jen „**PaK real estate**“), jejímž jediným společníkem je pan Aleš Kykrych. Jde o oblast s velkou poptávkou po rodinných domech a obyvateli s vyššími příjmy (sídlo posádky Armády České republiky).

Odhadované náklady na realizaci projektu jsou cca 130.000.000 a odhadovaný zisk cca 80.000.000. Kč.

ALIV RD Dolní Loučky

Projekt ALIV RD Dolní Loučky spočívá v realizaci developerského projektu zahrnujícího výstavbu 9 rodinných domů přízemního typu se sedlovou středou s užitnou plochou cca 165m² o dispozici 4+kk, s garážovým stáním, vybavených fotovoltaiou a podlahovým vytápěním (tzv. pasivní rodinný dům). Skupina je vlastníkem pozemků v k.ú. Tišnov. Odhadovaná doba dokončení projektu je červen 2026.

Projekt je ve fázi přípravy stavebního povolení. Projekt realizuje společnost ALIV RD Dolní Loučky s.r.o. Lokalita byla vybrána na základě průzkumu realitní kanceláře PaK real estate. Jde o velmi atraktivní oblast, jelikož se nachází na počátku území Vysočiny a současně v blízké vzdálenosti od Brna.

Odhadované náklady na realizaci projektu jsou 62.000.000 Kč a odhadovaný zisk cca 38.000.000 Kč.

Emitent se dle svého subjektivního názoru domnívá, že v tuto chvíli má dostatek developerských projektů pro období následujících 2 let.

Hlavní trhy

Hlavní trh, na kterých Emitent působí, je Česká republika (ČR). Emitent soutěží na realitním trhu, a to na trhu rezidenčního bydlení včetně velkých center (aktuálně probíhají jednání ohledně projektů v Praze a Brně). Emitent zároveň soutěží na českém finančním trhu v segmentu realitních investičních fondů pro kvalifikované investory.

Na těchto trzích Emitent působí formou investování do developerských projektů na výstavbu nemovitostí, a to za účelem prodeje nemovitostí, převážně bytových jednotek a rodinných domů ve městech.

Tržní postavení Emitenta na realitním trhu je určováno především postavením Emitenta ve vztahu k ostatním developerům působícím na českém realitním trhu.

Pokud jde o tržní postavení Emitenta na českém finančním trhu, je pozice Emitenta v hospodářské soutěži určována především postavením ve vztahu k ostatním realitním investičním fondům působícím v České republice. Emitent má v současnosti na hlavních trzích pouze zanedbatelný tržní podíl, který mu neumožňuje jakkoliv výrazněji ovlivnit hospodářskou soutěž na dotčených trzích.

Popis segmentu nemovitostí a nemovitostního trhu, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Prospektu nazvaném jako „Údaje o trendech“.

Zdrojem informace prezentované výše, tj. základ prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je kvalifikovaný názor Emitenta.

Organizační struktura Emitenta

Emitent

Rozhodování na valné hromadě a tedy i ovládání Emitenta je spojeno s akcemi Společnosti. Jedinými akcionáři a ovládajícími osobami Společnosti jsou:

(a) Ing. Iva Kykrychová, dat. nar. 1. 2. 1967, která vlastní 30 ks zakladatelských akcií, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 30 % a rovněž podílu na zapisovaném základním kapitálu Společnosti ve výši 30 %;

(b) Aleš Kykrych, dat. nar. 9. 8. 1988, který vlastní 70 ks zakladatelských akcií, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 70 % a rovněž podílu na zapisovaném základním kapitálu Společnosti ve výši 70 %,

kteří jednají ve shodě ve smyslu § 78 ZOK. Ovládající vztah je založen výhradně na přímém vlastnictví akcií Společnosti.

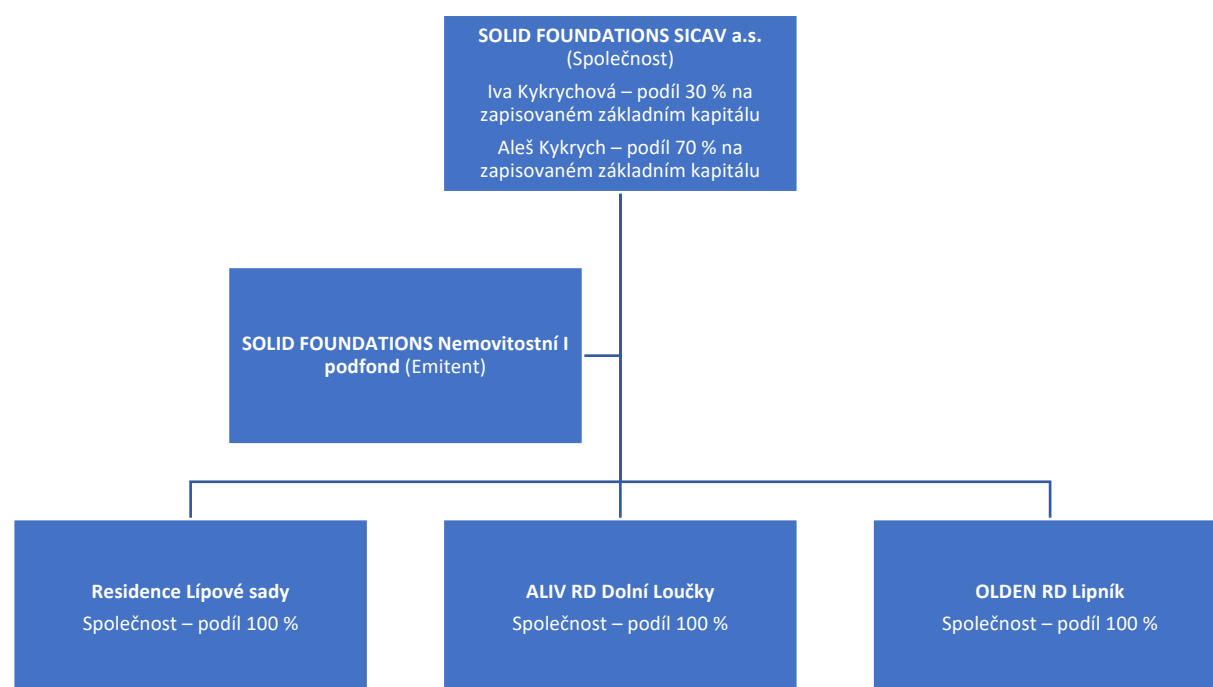
Skupina Emitenta

Emitent má k datu vyhotovení Prospektu následující dceřiné společnosti

- (a) RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o.;
- (b) OLDEN RD Lipník s.r.o.;
- (c) ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.

(dále jen „Skupina“).

Diagram organizační struktury Skupiny



Emitent vlastní 100% podíl jak na základním kapitálu, tak na hlasovacích právech společností ze Skupiny.

Skutečnými majiteli Společnosti jsou Iva Kykrychová, Aleš Kykrych a Peter Koždoň. Paní Iva Kykrychová a pan Aleš Kykrych jsou skutečnými majiteli Společnosti z důvodu vlastnictví podílu ve Společnosti a podílu na hlasovacích právech o velikosti větší než 25 %. Pan Peter Koždoň je pak Společností považován za jejího skutečného majitele jako osoba zastupující právnickou osobu ve funkci jediného člena představenstva Společnosti ve smyslu § 4 odst. 5 zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů.

Bližší informace o těchto osobách lze nalézt v části „Správa a řízení Společnosti“ tohoto Prospektu.

Hlavní finanční ukazatele významných společností ze Skupiny

U aktivních významných společností ze Skupiny Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2023 a 31.12.2022. Uváděné základní finanční ukazatele jsou čerpány z účetních závěrek jednotlivých dceřiných společností sestavených ke dni 31.12.2023, které nebyly ověřeny auditorem.

Název společnosti	IČO	Základní kapitál	Finanční ukazatele k 31.12.2022	Finanční ukazatele k 31.12.2023
Residence Lípové sady s.r.o.	07937423	10.000 Kč	Tržby: 0 Kč Výsledek hospodaření: 0 Kč Aktiva: 110.758.000 Kč Vlastní kapitál: 22.411.000 Kč Cizí zdroje: 88.347.000 Kč	Tržby: 0 Kč Výsledek hospodaření: - 13.000 Kč Aktiva: 247.707.000 Kč Vlastní kapitál: 22.398.000 Kč Cizí zdroje: 225.309.000 Kč
OLDEN RD Lipník s.r.o.	14060892	1.000 Kč	Tržby: 0 Kč Výsledek hospodaření: 0 Kč Aktiva: 19.460.000 Kč Vlastní kapitál: - 10.000 Kč Cizí zdroje: 19.470.000 Kč	Tržby: 0 Kč Výsledek hospodaření: 0 Kč Aktiva: 21.048.000 Kč Vlastní kapitál: - 10.000 Kč Cizí zdroje: 21.058.000 Kč
ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.	11988924	1.000 Kč	Tržby: 0 Kč Výsledek hospodaření: 0 Kč Aktiva: 11.755.000 Kč Vlastní kapitál: - 11.000 Kč Cizí zdroje: 11.766.000 Kč	Tržby: 0 Kč Výsledek hospodaření: - 4.000 Kč Aktiva: 14.564.000 Kč Vlastní kapitál: - 15.000 Kč Cizí zdroje: 14.579.000 Kč

Závislost na Skupině

Emitent je při výkonu své činnosti závislý na společnostech ve Skupině, neboť jeho příjmy se odvíjí od hospodářské činnosti těchto společností (tj. prodeje nemovitostí z nemovitostních

projektů realizovaných společnostmi ze Skupiny, případně nájemného plynoucího z pronájmu těchto nemovitostí) a dále, v případech, kdy Emitent poskytne finanční prostředky formou zápůjčky a/nebo úvěru společnostem ze Skupiny, je schopnost Emitenta dostát svým dluhům, včetně dluhů z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů, ovlivněna i schopností příslušných společností ze Skupiny dostát svým dluhům vůči Emitentovi.

Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky sestavené ke dni 31.12.2023 do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny, která by byla Emitentovi známa.

Obecně o trendech na realitním trhu

Emitent považuje následující trendy za důležité vzhledem ke svému podnikání:

Inflace

Inflace po dvou letech stoupání, kdy v září 2022 dosáhla vrcholu a v meziročním vyjádření činila 18 %, v červnu 2023 poprvé od ledna 2022 klesla pod 10 %. V dubnu 2024 se inflace pohybovala na úrovni 2,9 %¹ a od začátku roku 2023 téměř nepřetržitě klesá. ČNB předpokládá, že tento trend, i když v menší míře, bude pokračovat i v následujících měsících.

Výrazně sestupující tendence se začala v prosinci 2023 projevovat snížením 14 denní REPO sazby. Jedním z důsledků jsou snižující se sazby hypotečních úvěrů, které vedou k jejich větší dostupnosti.

Ceny hypoték

Cena hypoték je ovlivněna úrokovými sazbami, které měly stoupavou tendenci od roku 2021 až do poloviny roku 2023, kdy ČNB zrušila parametr DSTI (z angl. *Debt Service to Income* představuje procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr), jež komplikoval klientům získat hypoteční úvěr. Zrušení ukazatele DSTI v kombinaci s podzimními marketingovými akcemi bank způsobilo na hypotečním trhu zejména v druhé polovině roku 2023 citelné oživení. K dalšímu zmírnění pravidel pro poskytování hypoték pak došlo k 1. lednu 2024, kdy přestala platit také závazná horní hranice ukazatele DTI (z angl. *Debt to Income* znamená poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu)².

Co se týče průměrné úrokové sazby hypoték, ta byla v dubnu s hodnotou 5,10 % nejnižší od července roku 2022³. Její další mírný pokles je přitom všeobecně očekáván.

S ohledem na zmíněné uvolňování úvěrových ukazatelů a postupný mírný pokles průměrné úrokové sazby hypoték lze očekávat, že na hypotečním trhu bude pomalu docházet k dalšímu

¹ Indexy spotřebitelských cen – inflace – duben 2024, Český statistický úřad, 13.5.2024, dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-duben-2024>

² ČNB ponechala závazný limit LTV pro hypoteční úvěry, deaktivovala závazný limit DTI a ponechala proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %, Česká národní banka, 29.11.2023, dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazny-limit-LTV-pro-hypotecni-uvery-deaktivovala-zavazny-limit-DTI-a-ponechala-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>

³ Česká bankovní asociace. ČBA Hypomonitor [online]. Cit. 10.6.2024. Dostupné z:

<https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-trh-v-dubnu-citlne-ozil>

oživování. To bude dle názoru Emitenta mít jistě pozitivní dopady na nemovitostní trh, kde bude zvýšená poptávka po hypotečních úvěrech dále vyvíjet tlak na růst cen nemovitostí.

Ceny energií

V období od roku 2021 do roku 2023 ceny energií zaznamenaly významné změny⁴. Hlavním faktorem těchto cenových skoků byl růst cen surovin, zejména ropy a zemního plynu, na světových trzích. V roce 2021 byla elektrická energie pro průměrnou domácnost v průměru o několik procent levnější než v roce 2023⁵. Podobně se vyvíjely i ceny zemního plynu⁶.

Pandemie COVID-19 způsobila snížení poptávky po energiích a tím i pokles cen, ale v průběhu roku 2021 se ekonomika začala postupně vzpamatovávat, což vedlo k růstu spotřeby energií a následnému růstu cen⁷. Nepříznivý efekt na cenu energií měl také rusko-ukrajinský konflikt⁸.

Vrcholu ceny energií dosáhly v druhé polovině roku 2022. Od té doby nicméně zaznamenávají postupný pokles⁹.

Co se týče budoucího vývoje těchto cen, Emitent očekává že mírně klesající trend by mohl pokračovat i v následujících letech. Hlavními faktory, které by mohly tuto situaci ovlivnit, jsou nadále ceny surovin na globálním trhu, energetická politika EU a České republiky a také investice do obnovitelných zdrojů energie a zvýšení energetické efektivity.

Ceny nemovitostí

Ceny nemovitostí byly v posledních letech výrazně ovlivněny pandemií COVID-19, která vedla k zásadnímu zvýšení poptávky a dramatickému růstu cen nemovitostí. V důsledku pandemie došlo také k výraznému růstu cen veškerých materiálů. Na pandemii poté v únoru 2022 navázal rusko-ukrajinský konflikt, který vedl k další destabilizaci trhu.

Zatímco od roku 2021 až do první poloviny roku 2022 ceny nemovitostí výrazně rostly, v půli roku 2022 se tento trend začal obracet a ceny nemovitostí začaly na většině území České republiky mírně klesat. Co se týče starších bytů, ty odepsaly v celorepublikovém průměru z maximálních cen z poloviny roku 2022 do konce roku více než 4 %¹⁰. V meziročním srovnání však ceny starších nemovitostí stále zdražovaly, a to o více než 3 %. U novostaveb nebyl zaznamenán v roce 2022 žádný pokles cen, a to ani přes nabídky různých slevových akcí.

Obrat ve vývoji cen nastal ve třetím čtvrtletí roku 2023, kdy ceny nemovitostí začaly opět mírně růst. V posledním čtvrtletí roku 2023 počet transakcí na realitním trhu vrostl v porovnání se stejným obdobím roku 2022 u všech typů nemovitostí téměř dvojnásobně. Ceny starších bytů se proto v roce 2023 snížily jen mírně, a to průměrně o 7 %. U novostaveb se ceny v roce 2023 na celorepublikové úrovni snížily pouze o 0,1 %.

⁴ Ceny energií očima statistiky, Český statistický úřad, 25.9.2023, dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/222328186/prezentace_tk230925.pdf/fd5897c9-5393-440b-9f3a-4a6bd8b6492b?version=1.0

⁵ Tamtéž.

⁶ Tamtéž.

⁷ Vývoj na evropském trhu se zemním plynem, Česká národní banka, 19.4.2022, dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Vyvoj-na-evropskem-trhu-se-zemnim-plynem/

⁸ Evropský trh se zemním plynem během energetické krize, Česká národní banka, 31.5.2023, dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Evropsky-trh-se-zemnim-plynem-behem-energeticke-krize/

⁹ Nárůst cen energií od roku 2021, Evropská rada, Rada Evropské unie, 27.1.2024, dostupné z: <https://www.consilium.europa.eu/cs/infographics/energy-prices-2021/>

¹⁰ Aktivita na realitním trhu loni propadla o 50 %, Česká bankovní asociace, 22.2.2023, dostupné z: <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>

V současné době ceny některých materiálů, stavebních prací a pozemků mírně klesají, na trhu však stále pozorujeme vysoký objem investičních prostředků a nedostatečnou nabídku nemovitostí k uspokojení vysoké poptávky.

V kontextu mírně klesajících úrokových sazeb, snižující se inflace a zmírňujících se úvěrových standardů Emitent očekává, že ceny nemovitostí mírně porostou, a to zejména v atraktivních lokalitách jako jsou centra měst.

Shrnutí

Emitent očekává, že vývoj na realitním trhu v roce 2024 bude stabilizován a zaznamená mírný růst.

Investice do projektů Skupiny Emitenta je na dobu 3-5 let. Do splatnosti Dluhopisů se předpokládá výrazné oživení trhu.

Prognózy a odhady zisku

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika, kterým Emitent čelí, a jejich dopad na budoucí výkonnost Emitenta. Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl podrobně seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv 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 nabyvatelem Dluhopisů.

Rizika jsou seřazena sestupně dle významnosti pro Emitenta.

Rizika vztahující se k finanční situaci Emitenta

a) Riziko dalšího zadlužení

Vzhledem k činnosti Emitenta nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, resp. jeho Skupiny, a to zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Emitenta spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

K Datu prospektu je Skupina příjemcem úvěrového financování popsaného níže v části „Významné smlouvy“. Některé z úvěrů poskytnutých společností ze Skupiny jsou zajištěny zástavním právem k 100 % podílu v příslušné společnosti (týká se společností RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o. a ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.) a/nebo zástavním právem k pozemkům ve vlastnictví společnosti (týká se všech tří dceřiných společností Emitenta). To znamená, že pokud by společnost ze Skupiny nebyla schopna dostát svým smluvným finančním závazkům, bude příslušný zástavní věřitel oprávněn přistoupit k výkonu zajištění, zejména zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě, soudním prodejem zástavy či jiným smluvným způsobem. Tato skutečnost může mít negativní vliv na podnikatelskou činnost a hospodářskou situaci Emitenta, který může v důsledku realizace zajištění pozbýt vlastnictví 100 % obchodního podílu v příslušné společnosti ze Skupiny, případně ztratit možnost realizovat nemovitostní projekty Skupiny na pozemcích, které jsou předmětem zajištění, což může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

b) Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta nebo Skupiny, což může mít nepříznivý dopad na schopnost

Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Tato situace může nastat zejména v případě nutnosti úhrady právě splatných dluhů Emitenta nebo Skupiny (např. dluhů vůči dodavatelům), jakož také v případě zvýšeného počtu žádostí o odkup investičních akcií vydaných Emitentem, přičemž není vyloučena teoretická varianta, že o odkup svých investičních akcií požádají všichni investoři najednou. Nedojde-li k pozastavení odkupování investičních akcií vydaných Emitentem, musejí být žádosti o odkup investičních akcií vypořádány nejdéle do jednoho roku od posledního dne měsíce, ve kterém investiční společnost obdržela žádost o odkup. Tato jednoroční lhůta umožňuje Emitentovi potencionální riziko likvidity limitovat a v čase rozložit možné výplaty odkupů investičních akcií. Je-li to nutné z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů, může být odkupování investičních akcií vydaných Emitentem pozastaveno na dobu až 3 měsíců.

Potenciální riziko likvidity souvisí také s relativně nízkou likviditou aktiv, na něž je zaměřena investiční strategie Emitenta, tj. nízkou likviditou nemovitostních společností, resp. jimi vlastněných nemovitostí. Jelikož tato aktiva nejsou vysoce likvidní, jejich zpeněžení (prodej) při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. Emitent je tak vystaven riziku, že nemusí být schopen prodat účast v nemovitostní společnosti v požadovaném čase nebo za požadovanou cenu, nebude-li se refinancovat z cizích zdrojů. Ani přes průběžné monitorování plánovaného a aktuálního cashflow na úrovni jednotlivých projektů i Emitenta jako celku nelze riziko nedostatečné likvidity vyloučit.

Emitent je vystaven riziku likvidity i z důvodu sekundární závislosti na společnostech ze Skupiny, kdy může dojít k potížím Emitenta spojeným s pokrytím svých splatných dluhů na základě výpadku cash flow ze strany těchto společností.

Prodlení na straně Emitenta může mít negativní důsledky v podobě smluvních sankcí (jako je úrok z prodlení, smluvní pokuta apod.) či vymáhání pohledávky v soudním či jiném řízení a má tak negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. V krajním případě může riziko nedostatečné likvidity vést až k likviditní krizi a neplnění dluhů z Dluhopisů.

c) Úvěrové riziko

Emitent vstupuje ve své činnosti do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluvním finančním závazkům. Emitent může být vystaven úvěrovému riziku v případě vkladů u bank, obchodů s investičními nástroji či pohledávek z úvěrů a zápůjček poskytnutých ze strany Emitenta společností ze Skupiny nebo třetím stranám. Pokud by došlo k neplnění dluhů dlužníky Emitenta, nemusí být Emitent následně schopen plnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů. Úvěrové riziko Emitent snižuje zejména vhodným výběrem protistrany včetně analýzy její finanční situace a vhodnými smluvními ujednáními s protistranami.

K Datu prospektu nebyly Emitentem poskytnuty žádné úvěry.

d) Zhoršené podmínky financování pro koncové zákazníky Emitenta

Koncoví zákazníci financují nákup nemovitostí, které Emitent skrze společnosti ze Skupiny staví a prodává, z velké části pomocí hypotečních úvěrů, na jejichž dostupnosti pro koncové zákazníky jsou společnosti ze Skupiny přímo a Emitent nepřímo závislí. V návaznosti na nepříznivé podmínky dostupnosti hypotečních úvěrů v České republice, zejména z důvodu vysoké míry inflace v průběhu roku 2023, může být poptávka po nemovitostech v portfoliu Emitenta, resp. společnostech ze Skupiny, negativně ovlivněna. To by se mohlo negativně projevit na rentabilitě realizovaných projektů a časovém zdržení, což v konečném důsledku může znamenat zhoršenou kreditní kvalitu Emitenta a jeho schopnost dostát závazkům vůči dluhopisovým věřitelům. K Datu emise Emitent dopady zhoršených podmínek financování pro koncové zákazníky pocítil pouze v omezené míře.

e) Riziko vypořádání

Emitent je vystaven riziku selhání protistrany, která je Emitentovi povinna poskytnout jiné než peněžité protiplnění. Především jde o případy, kdy Emitent do svého majetku nabývá podíly v nemovitostních společnostech. V těchto případech existuje riziko, že protistrana v rozporu se smlouvou Emitentovi nedodá plnění, za které již Emitent uhradil kupní cenu, resp. jej dodá se zpožděním. Nedodání protiplnění či opožděné protiplnění může vést na straně Emitenta ke ztrátám, které mohou mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. K žádné takové situaci však do Data prospektu u Emitenta nedošlo.

Emitent se snaží riziko selhání protistrany omezit zejména prostřednictvím využití institutu úschovy, vhodným výběrem protistrany včetně analýzy její finanční situace a vhodnými smluvními ujednáními s protistranami.

f) Riziko refinancování

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta realizovat zisk z prodeje realitních projektů koncovým zákazníkům a případně pronájmu nemovitostí v majetku Emitenta, resp. Skupiny. I v případě řádného hospodaření Emitenta nemusí být příjem Emitenta dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí Skupiny, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

g) Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu vývoje cen, úrokových měr, měnových kursů a jiných tržních veličin na hodnotu majetku Emitenta.

Emitent investuje do účastí v nemovitostních společnostech, případně poskytuje nemovitostním společnostem financování, a je tak vystaven riziku vyplývajícemu z pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo ke snížení hodnoty nemovitostí, resp. nájmů může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta, který nemusí být Emitent schopen prodat se ziskem, což povede ke snížení příjmu Emitenta. Obdobnému riziku jsou vystaveny i nemovitostní společnosti ze Skupiny, v nichž má Emitent majetkový podíl, případně jim poskytl financování. Snížení hodnoty majetku nemovitostní společnosti může vést ke snížení hodnoty majetkového podílu, který Emitent v nemovitostní společnosti drží, resp. nemovitostní společnost nemusí být schopna Emitentovi zcela nebo z části vrátit peněžní prostředky, které jí Emitent poskytl. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta.

Obchodní činnost Emitenta probíhá primárně v českých korunách. Aktiva v majetku Emitenta mohou být vyjádřena kromě české koruny také v jiných měnách, zatímco aktuální hodnota investiční akcie Emitenta a vydaných Dluhopisů je stanovena v českých korunách. Emitent nepřijímá investice do investičních akcií Emitenta v jiné měně než v českých korunách. Změny směnného kurzu české koruny a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Emitenta, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Emitent je tedy vystaven vlivu fluktuací měnových kursů na svou finanční pozici a peněžní toky. Ocenění měn souvisí s mnoha hospodářskými, sociálními a politickými faktory a může se dynamicky měnit. Emitent proti kolísání měnových kursů nepoužívá zajišťovacích instrumentů.

Tržní rizika, kterým je Emitent vystaven, Emitent snižuje diverzifikací aktiv ve svém majetku.

h) Riziko všeobecné hospodářské recese

Riziko hospodářské recese patří k obecným rizikům podnikání, nicméně, v souvislosti se současnou situací ve světě způsobenou epidemií COVID-19 a válečným konfliktem na Ukrajině hrozí riziko, že ekonomika České republiky, resp. celého světa zůstane ve fázi mírné recese po delší dobu, než je předpokládáno. Dle progózy České národní banky by se domácí ekonomika měla vrátit do fáze umírněného růstu již v roce 2024. V celoročním úhrnu by měl HDP v roce 2024 vzrůst o 1,4 %, v roce 2025 by pak jeho růst měl zrychlit na 2,7 %¹¹. Mírný růst ČNB v roce 2024 předpovídá také u globální ekonomiky, jakož i ekonomiky eurozóny.¹²

Případný ekonomický pokles může mít značný negativní efekt na segmenty, ve kterých Emitent podniká, jelikož realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. Ekonomický pokles mívá podobu snížení soukromé spotřeby a korporátních investic a zároveň zvýšení míry nezaměstnanosti. Případný pokles HDP může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí. Negativní dopady se mohou dále projevit zvýšenou volatilitou trhů a výkyvem cen finančních nástrojů, zejména v krátkodobém horizontu.

Hospodářská recese může mít negativní dopad na společnosti ve Skupině a potažmo na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Nižší, než očekávaný hospodářský výsledek u společností ze Skupiny může vést ke snížení schopnosti splatit závazky vůči Emitentovi a u Emitenta může vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení v důsledku prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojenému snížení jejich ziskovosti.

Vedle toho, pokud by negativně dotčené společnosti byly dlužníky z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky, což může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

i) Riziko nově založené Společnosti a Emitenta

Společnost je nově založenou společností a stejně tak Emitent je jejím nově založeným podfondem. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky a bude zcela záviset na úspěšnosti budoucí investiční činnosti Emitenta. Úspěšnost investiční činnosti Emitenta je přitom závislá zejména na zajištění dostatečného financování investičních aktivit, vývoji odvětví, do kterých Emitent hodlá investovat, jeho schopnosti včas najít odpovídající investiční příležitosti a hodnotě a výnosnosti aktiv, které Emitent nabude v souladu se svým investičním záměrem. V důsledku nedostatečných zkušeností pak existuje riziko, že dojde k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí. Všechny tyto faktory mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta, což může ohrozit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů včas, případně vůbec.

j) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování

¹¹ Česká národní banka. Prognóza ČNB – jaro 2024 [online]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

¹² Česká národní banka. Zpráva o měnové politice – jaro 2024. [online]. [cit. 2024-24-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy_o_menove_politice/2024/jaro_2024/download/zomp_2024_jaro.pdf.

Majetek Emitenta je v souladu se ZISIF svěřen do úschovy, nebo pokud to jeho povaha vylučuje, do jiného opatrování depozitáře Emitenta. Existuje riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání na straně depozitáře může dojít ke ztrátě tohoto majetku.

Emitent riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování omezuje výběrem vhodné osoby depozitáře z řad renomovaných bank se sídlem v České republice. Depozitářem Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu CYRRUS, a.s.

k) Operační riziko

Emitent je obhospodařován investiční společností DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051, která při obhospodařování jedná na účet Emitenta. Emitent je tak vystaven riziku vlivu nedostatků či selhání vnitřních procesů, systémů nebo lidských zdrojů investiční společnosti. Emitent je vystaven rovněž riziku dopadu vnějších událostí na činnost investiční společnosti, například výpadku dodávek energií nebo vnějšího útoku na počítačový systém investiční společnosti.

Operační rizika Emitent snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a náborem pracovních sil. Emitent dále aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce compliance). Emitent rovněž k omezení operačního rizika zálohují informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontrolu čtyř očí. Emitent však nemůže vyloučit, že i přes výše uvedené skutečnosti nedojde k selhání, které by mohlo mít negativní vliv na jeho podnikání či hospodářské výsledky.

l) Riziko vyplývající z postavení Emitenta jako podfondu investičního fondu struktury SICAV

Emitentem Dluhopisů je podfond Společnosti jako investičního fondu kvalifikovaných investorů, tj. účetně a majetkově oddělená část investičního fondu. Závazky z Dluhopisů proto mohou být plněny pouze z majetku Emitenta, jejich splnění nelze nárokovat po žádném jiném podfondu Společnosti či Společnosti samotné, nebo po osobách zajišťujících podpůrné služby pro Emitenta či pro Společnost (zejm. administrátor a depozitář). Případný nedostatek majetku Emitenta pro účely splnění jeho závazků by negativně ovlivnil i schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

m) Riziko odnětí povolení a zrušení Společnosti, resp. Emitenta

Emitent je i přes fungování compliance vystaven riziku odnětí povolení, na základě kterých vykonává svou činnost. ČNB může v souladu se ZISIF rozhodnout o odnětí povolení k činnosti investiční společnosti, která Společnost, resp. Emitenta obhospodařuje a o zrušení Společnosti, resp. Emitenta, např. v případech, kdy investiční společnost neimplementuje řádně a včas uložené opatření ČNB nebo došlo k závažným změnám ve skutečnostech rozhodných pro udělení příslušného povolení. V případě, že Společnosti, resp. Emitentovi v tomto případě ČNB neurčí jiného obhospodařovatele, může být Společnost, resp. Emitent v krajním případě zrušen a nebude tak moci dále vykonávat svou činnost. Riziko zrušení Společnosti, resp. Emitenta hrozí také v dalších případech jako např. z důvodu rozhodnutí investiční společnosti nebo pokud nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře.

n) Riziko chybného ocenění aktiv

Riziko spočívá v možném úmyslném nebo nedbalostním pochybení při ocenění aktiv v majetku Emitenta nebo společností ve Skupině. V důsledku chybného ocenění účasti Emitenta v nemovitostní společnosti nebo jiného aktiva v majetku Emitenta může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta po prodeji tohoto aktiva.

Majetek Emitenta je pravidelně oceňován. Majetek a dluhy Emitenta se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Obhospodařovatel může oceňovat aktiva v majetku Emitenta na měsíční bázi bez podkladového externího znaleckého ocenění. Obhospodařovatel je oprávněn provést také mimořádné nezávislé znalecké ocenění, a to zejména v případě náhlé změny okolností, které mají vliv na hodnotu majetku Emitenta či jeho části a hodnotu investiční akcie Emitenta.

K externímu znaleckému přecenění majetku Emitenta (vyjma investičních nástrojů v majetku Emitenta) dochází vždy 1x ročně k 31. 12. Oceňování provádí externí znalec s oprávněním podle příslušných právních předpisů, který je nezávislý na obhospodařovateli Emitenta.

o) Rizika plynoucí ze špatně zvolené investiční strategie, jejích častých změn nebo jejího nedodržování

Riziko spočívá ve špatném odhadu předpokladů, na kterých je založena investiční strategie Emitenta, nedodržení stanovené investiční strategie, příp. její přizpůsobování krátkodobým odchylkám od předpokladů stanovené investiční strategie. Špatně nastavená investiční strategie může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. Nedodržením stanovené investiční strategie se Emitent může vystavit rizikům postihu ze strany orgánu dohledu (především ČNB) nebo civilních žalob. Časté změny investiční strategie mohou vést k nadměrným transakčním poplatkům.

Riziko je snižováno sdílenou kompetencí při tvorbě investičních strategií a pravidelnými analýzami investičních rozhodnutí. O jednotlivých investicích rozhoduje obhospodařovatel Emitenta, tj. DELTA Investiční společnost, a.s., který je povinen si vyžádat předchozí stanovisko investičního výboru Emitenta, kterým však není vázán.

Investiční strategie Emitenta je podrobně popsána v oddílu „*Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí*“.

Rizika spojená s činností Skupiny v oblasti nemovitostí

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Skupiny, její hospodářské výsledky, a tedy schopnost Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

a) Riziko nemožnosti najít vhodného kupce/nájemce pro nemovitost

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může komplikovat hledání vhodného kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Skupiny. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Emitent k Datu prospektu zaznamenal krátkodobý výpadek poptávajících způsobený vysokými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů v letech 2022 až 2023. S ohledem na aktuální postupný mírný pokles průměrné úrokové sazby hypoték a postupně se obnovující poptávku po nemovitostech však Emitent předpokládá, že výpadek poptávajících nepřeroste v dlouhodobý

výpadek, a nebude tudíž mít podstatný vliv na hospodářskou situaci Skupiny, a tedy schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

V oblasti pronájmu nemovitostí může mít Skupina problém nalézt vhodné nájemce, pokud by nabídka převýšila poptávku. V případě, že by k takové situaci došlo u většího počtu nemovitostí, může mít taková situace negativní vliv na hospodářskou situaci Skupiny. Emitent však k Datu emise nemá v plánu pronajímat jednotky v rámci aktuálně realizovaných projektů, a proto považuje uvedené riziko za velmi nízké.

b) Riziko poklesu hodnoty nemovitosti/nájemného

Skupina je vystavena riziku, že hodnota nemovitostí nebo nájemného může mít v budoucnu i klesající tendence. K poklesu cen nemovitostí či nájemného může dojít v případě, že by nabídka nemovitostí k prodeji, resp. nájmu v podstatné míře převážila poptávku po nich nebo v případě zhoršení celkové ekonomické situace. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nebo výše nájemného u nemovitostí v portfoliu Skupiny oproti ceně, resp. nájemnému, která byla Skupinou této nemovitosti přisuzovaná na základě ocenění, mohl by mít tento pokles negativní vliv na hospodářský výsledek Skupiny. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

c) Riziko navýšení realizačních nákladů

Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu a v hospodářských výsledcích Skupiny. V případě, že se disponibilní finance Skupiny neočekávaně sníží natolik, že nebude schopna realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit její hospodářské výsledky. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

d) Riziko poškození nemovitostí

Významnou část majetku nemovitostních společností, ve kterých má Emitent účast, tvoří nemovitosti. Nemovitosti v majetku nemovitostních společností mohou být z různých příčin, například v důsledku živelné pohromy nebo vandalismu, poškozeny, což může mít vliv na jejich hodnotu nebo náklady příslušné nemovitostní společnosti vynaložené na odstranění následků takových poškození.

I přes to, že příslušné nemovitostní společnosti riziko poškození nemovitosti snižují vhodným pojištěním, nelze zajistit, že pojištění bude kryt všechny škody. Skupina pro pojištění projektů využívá služeb pojišťoven Allianz a Uniqua.

e) Rizika plynoucí z neudělení příslušných veřejnoprávních povolení

Skupina čelí riziku, že nezíská pro své plánované projekty nezbytná veřejnoprávní povolení, zejména stavební povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit a mít negativní vliv na hospodářskou situaci Skupiny a plnění dluhů z Dluhopisů.

K Datu prospektu probíhá řízení o vydání stavebního povolení pro projekt ALIV RD Dolní Loučky. Emitent předpokládá, že uvedené stavební povolení bude vydáno v říjnu 2024.

f) Riziko související s nedokončeností projektů

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Skupina realizuje projekt RESIDENCE LÍPOVÉ SADY. V této fázi je projekt ovlivňován mnoha interními a externími faktory a Emitent tedy nemůže zaručit, že projekt bude dokončen přesně podle plánovaného harmonogramu nebo s plánovanou mírou ziskovosti. Důvodem ke zdržení může být zejména odložené napojení na inženýrské sítě a s tím související odložená kolaudace. Emitent však k Datu prospektu tuto situaci neočekává.

Ostatními projekty, které Skupina hodlá realizovat, jsou projekty OLDEN RD Lipník a ALIV RD Dolní Loučky. Tyto projekty jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu ve fázi přípravy projektu. V této fázi jsou projekty nadále ovlivňovány některými externími faktory a Emitent nemůže zaručit, že projekty budou dokončeny přesně podle plánovaného harmonogramu a je možné očekávat nevýznamné změny u plánované ziskovosti projektů.

g) Rizika spojená se stavebními závadami a ekologickými zátěžemi nemovitosti

Nemovitosti nabývané do majetku Skupiny mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Nemovitosti mohou být zatíženy také ekologickými zátěžemi. Důsledkem těchto závad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod. Riziko je snižováno zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady.

Nemovitosti mohou být zatíženy ekologickými zátěžemi. I přes skutečnost, že Emitent riziko ekologických zátěží snižuje zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti, nelze zajistit, že příslušné nemovitostní společnosti ze Skupiny nevznikne v důsledku nesprávného posouzení či smluvní úpravy škoda.

h) Riziko spojené se selháním nemovitostní společnosti

Emitent v oblasti realit investuje nepřímo – prostřednictvím nabývání podílů na nemovitostních společnostech. Emitent může nemovitostní společností poskytovat rovněž zápůjčky, úvěry či jiné financování za účelem realizace nemovitostních projektů. Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. Realizací tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti Emitenta v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje. V případě, že Emitent nemovitostní společnosti poskytl financování, nemusí být nemovitostní společnost v důsledku nepříznivého vývoje své hospodářské situace zcela nebo z části schopna Emitentovi vrátit poskytnuté finanční prostředky, což může mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta.

Hlavní finanční ukazatele významných společností ze Skupiny jsou uvedeny na str. 25 kapitoly „Organizační struktura Emitenta“, oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ Prospektu.

i) Riziko špatného odhadu lokality

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Skupina správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Skupiny. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Skupina se zaměřuje na lokality s dobrou dopravní dostupností, s vysokou poptávkou po bydlení a kvalitní kupní silou obyvatel.

j) Rizika související s akvizicí nemovitostí

Nabývání účastí na nemovitostních společnostech nebo nabývání nemovitostí do majetku Skupiny je spojeno s celou řadou formalit, jejichž absence může vést k neplatnosti převodu. Na nemovitostech pak mohou váznout právní vady (zejména v podobě věcných práv třetích osob). Skupina se snaží toto riziko eliminovat právními prověrkami nabývaných aktiv a pečlivou přípravou smluvní dokumentace. Nelze však zcela vyloučit, že u nově nabývaných nemovitostí může dojít k tomu, že převodce bude později sporovat nabytí vlastnického práva Skupinou, případně že k nemovitosti budou existovat práva třetích osob, která mohou omezit či znemožnit její využití.

k) Rizika související s přístupy k nemovitostem a inženýrskými sítěmi

Výstavba nových projektů může být spojena s potřebou právně a fakticky zajistit přístup k veřejným komunikacím a inženýrským sítím, a to případně i přes sousední pozemky. Skupina se snaží eliminovat riziko sporů s vlastníky sousedních pozemků tím, že investuje pouze do projektů, kde je přístup k veřejným komunikacím či inženýrským sítím již zajištěn. Tak tomu však nemusí být ve všech případech a nelze tedy vyloučit, že v budoucnu nedojde ke sporům s vlastníky sousedních pozemků, což může vést k dodatečným nákladům na straně Skupiny a v krajním případě rovněž ke ztrátě přístupu k veřejným komunikacím či inženýrským sítím.

l) Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci Skupiny, což by mohlo mít negativní vliv na tvorbu zisku Emitenta. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

m) Riziko konkurence

Při výstavbě projektů je vždy potřeba počítat s obdobnými projekty, které mohou v budoucnu představovat pro Emitenta a společnosti ze Skupiny zásadní konkurenci, a to ať už z důvodu cenové nebo jiné preference klientů. V budoucnu se může stát, že společnosti ze Skupiny nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů společností a potažmo Emitenta.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika specifická pro Dluhopisy.

Investice do Dluhopisů jsou rizikové a jejich nákup je vhodný pouze pro investory s takovými znalostmi a zkušenostmi v oblasti finančních trhů a investování, které jim umožní vyhodnotit rizika a výhody investování do Dluhopisů. Před investičním rozhodnutím by potenciální investor s ohledem na svoji vlastní finanční situaci a investiční cíle měl pečlivě zvážit veškeré informace uvedené v tomto Prospektu s důrazem na rizika a omezení uvedená níže. Rizika

a omezení spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory (sestupně seřazeny dle důležitosti):

a) Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

b) Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky a jistinu 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.

c) Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

d) Riziko úrokové

Vlastník Dluhopisu, u něhož je výnos určen pevnou úrokovou sazbou, je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální tržní úroková sazba na finančním trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

e) Riziko likvidity

Skutečnost, že Dluhopisy nemohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, může vést k obtížnějšímu stanovení jejich hodnoty, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Likviditu Dluhopisů dále snižuje jejich omezená převoditelnost, jelikož převod Dluhopisů je podmíněn souhlasem Společnosti. Tyto skutečnosti mohou mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

f) Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Přestože míra inflace vyjádřená přírůstkem

indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku byla v dubnu 2024 dle údajů Českého statistického úřadu ve výši 2,9 %¹³, je s ohledem na průměrnou míru inflace ve výši 10,7 % v roce 2023 riziko negativních reálných výnosů z Dluhopisů stále reálné. Lze však očekávat, že míra inflace se bude v následujících letech udržovat výrazně pod výši výnosů z Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,1 %¹⁴.

g) Zdanění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. U českých daňových rezidentů platí, že v České republice podléhá zdanění především úrok z Dluhopisu vyplácený fyzické osobě (srážková daň ve výši 15 %) nebo právnické osobě (daň z příjmu právnických osob ve výši 21 %). Zdaňují se i zisky z prodeje Dluhopisů, a to jak fyzických osob (daň z příjmu českých daňových rezidentů - fyzických osob ve výši 15 % a 23 %, přičemž vyšší sazba daně se uplatní pro část základu daně přesahující 36 násobek průměrné mzdy), tak právnických osob (daň z příjmu právnických osob ve výši 21 %). Podrobnější informace o zdaňování obsahuje čl. 7 Emisních podmínek. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

h) Riziko nezajištěných a nepojištěných Dluhopisů

Dluhopisy představují obecné přímé pohledávky Vlastníků Dluhopisů, k jejichž úhradě lze použít pouze majetek Emitenta jakožto podfondu Společnosti, tj. nikoliv majetek Společnosti, a na které se nevztahuje žádné pojištění, ručení třetí osoby nebo právo na plnění z jakéhokoli garančního či obdobného fondu nebo zařízení. V případě, že Emitent nesplní dluhy z Dluhopisů pro nemožnost plnit je z jeho majetku jakožto podfondu Společnosti, nemá Vlastník Dluhopisů nárok na žádná plnění z jiného majetku Společnosti nebo z pojištění, ručení nebo jiného obdobného zajištění či práva vůči žádné třetí osobě, fondu nebo jinému zařízení.

i) Riziko měnové

Pokud Vlastník Dluhopisu sleduje výnos investice do Dluhopisu v jiné měně, než je česká koruna, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu. Změna směnného kurzu této jiné měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu hodnoty jistiny Dluhopisu denominovaného v této referenční měně. Pokud se například výchozí směnný kurz cizí měny sníží, cizí měna oslabí a hodnota české koruny vzroste, pak cena Dluhopisu denominovaného v cizí měně a hodnota jistiny vyjádřená v českých korunách klesne.

j) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek uvedených v tomto Prospektu). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou

¹³ Indexy spotřebitelských cen – inflace – duben 2024, Český statistický úřad, 13.5.2024, dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-duben-2024>

¹⁴ Česká národní banka. Zpráva o měnové politice – jaro 2024. [online]. [cit. 2024-24-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2024/jaro_2024/download/zomp_2024_jaro.pdf

pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

k) Náklady

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní nákladů či poplatků spojených s nabytím Dluhopisů, zejména poplatků za poštovní služby, nákladů spojených s hrazením Emisního kurzu upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, cestovních nákladů spojených s převzetím Dluhopisů, služeb spojených s úschovou Dluhopisů 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 negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

l) Zákonnost úpisu/koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že úpis/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, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Tento oddíl obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech.

EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) upravují práva a povinnosti Emitenta (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), jakož i podrobnější informace o emisi nepodřízených nezajištěných dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč (tři sta milionů korun českých) (dále jen „**Dluhopisy**“) s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,1 %, o jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) (dále jen „**Emise**“), vydávaných dle českého práva společností SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746 (dále jen „**Společnost**“), na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS SICAV Nemovitostní I podfond (dále jen „**Emitent**“).

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 11.6.2024.

Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů vypracoval Emitent Unijní prospekt pro růst Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí je znění Emisních podmínek Dluhopisů k datu schválení Prospektu. Prospekt byl na základě žádosti Emitenta schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“), IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, č. j. 2024/077984/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00030/CNB/659 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 26. června 2024. Prospekt má platnost do 26. června 2025 včetně. Prospekt (a jeho případné dodatky) byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://solidfoundations.cz/>.

ČNB vykonává dohled nad Emisí Dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB rovněž vykonává dohled nad Emitentem a Společností jakožto investičním fondem a podfondem v souladu se ZISIF.

ČNB posoudila Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Činnosti Administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat Emitent.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent

Emitentem Dluhopisů je společnost SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, LEI: 315700PG3BGR4Y5XQ330, jednající na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS SICAV Nemovitostní I podfond.

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, ISIN

Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry na řad v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých). Předpokládaný počet vydávaných Dluhopisů je tudíž 6.000 kusů.

Název Dluhopisů je SOLID27 a ISIN Dluhopisů je CZ0003563215.

Měna Emise je koruna česká (Kč). Emitent se zavazuje vyplácet výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

1.3 Oddělení práva na výnos a výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.4 Vlastníci Dluhopisů

- (a) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně v souladu s § 524 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, nahrazené hromadnou listinou
- (b) Vlastníkem Dluhopisu je osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem (dále jen „**Evidence**“) uvedena jako vlastník Dluhopisů (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“).
- (c) Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, bude Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Evidence, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Evidence nebo že zápis v Evidence neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu podle článku 1.5(a) níže, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek.

1.5 Převod Dluhopisů a jejich převoditelnost

- (a) Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Emitent zapíše změnu vlastníka do Evidence bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.
- (b) Převoditelnost Dluhopisů je podmíněna souhlasem Společnosti. V případě, že Vlastník dluhopisu hodlá převést Dluhopisy na třetí osobu, podá písemnou žádost o schválení převodu Dluhopisů statutárnímu orgánu Společnosti, ve které uvede počet převáděných Dluhopisů a jejich číselné označení a identifikuje osobu, která se má stát nabyvatelem Dluhopisů. V souvislosti s žádostí je dále Společnost oprávněna vyzvat

Vlastníka dluhopisů k doplnění jakýchkoliv dalších informací, vysvětlení a podkladů, které uzná za vhodné. Převod Dluhopisů nenabude účinnosti dříve, než bude souhlas Společnosti s tímto převodem udělen. Lhůta pro vyjádření Společnosti k žádosti o schválení převodu Dluhopisů činí 30 dnů ode dne doručení příslušné žádosti statutárnímu orgánu Společnosti.

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován v článku 2.1(a) 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, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, Emisní kurz

- (a) Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1.7.2024 (dále jen „**Datum emise**“). Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty (dále jen „**Emisní kurz**“).
- (b) Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Emisní lhůty (jak je tento pojem definován v článku 2.3(a) níže) po Datu emise bude stanoven ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a odpovídajícího alikvótního úrokového výnosu.

2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů zajišťuje Emitent. Podrobné informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v oddílu Prospektu označeném jako „Podrobnosti o nabídce a přijetí k obchodování“.

2.3 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Emisní lhůta

- (a) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise činí 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých). Lhůta pro upisování Dluhopisů začne běžet dne 28.6.2024 a skončí 1.6.2025 (dále jen „**Emisní lhůta**“).
- (b) Emitent může vydat Dluhopisy:
 - (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise,
 - (ii) až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise, a to i v době, kterou stanoví a která běží po uplynutí Emisní lhůty (dále jen „**Dodatečná emisní lhůta**“).
- (c) Emitent je oprávněn vydávat Dluhopisy postupně (v tranších), a to jak během Emisní lhůty, tak i během Dodatečné emisní lhůty (bude-li Dodatečná emisní lhůta Emitentem stanovena).
- (d) Emitent je povinen stanovit Dodatečnou emisní lhůtu tak, že skončí nejpozději v poslední den Výnosového období (jak je definováno v článku 4.1(b) níže), a zpřístupní ji stejným způsobem jako Emisní podmínky. Emitent je oprávněn stanovit

Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně, avšak v rámci časového omezení uvedeného v předchozí větě.

- (e) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky.

3. STATUS DLUHOPISŮ

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, 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 nezajištěným 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.

4. VÝNOS

4.1 Způsob stanovení výnosu, výnosové období

- (a) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,1 % p.a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak je tento pojem definován níže) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 1.7. a 1.1. každého roku (každý takovýto den dále jen „**Den výplaty výnosu**“), a to v souladu s článkem 6. První platba úrokových výnosů bude provedena k 1.1.2025. Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.
- (b) „**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí pololetní období počínaje Datem emise (včetně tohoto dne) a konče v pořadí prvním Dnem výplaty výnosu (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty výnosu (včetně tohoto dne) a konče dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely začátku trvání kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 6.3 těchto Emisních podmínek).

4.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 5.1 níže), Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 5.5(a) níže) kromě případu, pokud navzdory splnění všech podmínek a náležitostí byla platba dlužné částky Emitentem neoprávněně zadržena nebo zamítnuta. V takovém případě bude úrokový výnos nadále narůstat při úrokové sazbě stanovené v článku 4.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy budou Vlastníkům dluhopisů vyplaceny všechny k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů, že přijal všechny částky splatné v souvislosti s Dluhopisy (to neplatí, pokud by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb), a to podle

toho, která ze skutečností uvedených výše v bodě (i) nebo (ii) nastane dříve.

4.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu náležícího k Dluhopisům za období kratší než 1 (jeden) rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát dní) rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech (BCK Standard 30E/360), přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

4.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší než jeden běžný rok se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku měsíců vypočteného podle konvence pro výpočet výnosu uvedené v článku 4.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle tohoto odstavce bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

5.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 1.7.2027 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s ustanovením článku 6 těchto Emisních podmínek.

5.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoliv za jakoukoliv cenu odkoupit.

5.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článkem 5.2 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

5.4 Předčasné splacení na základě rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 8, 10.4(a) a 10.4(b) těchto Emisních podmínek.

5.5 Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta

- (a) Počínaje datem emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 30 (slovy: třicet) dní před příslušným datem předčasné splatnosti, které musí připadat na poslední den kalendářního měsíce (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu

Dluhopisů, nebo její část a příslušný narostlý, ale dosud nevyplacený úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

- (b) Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 5.5 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 5.5.
- (c) Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 5.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 Emisních podmínek.

5.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za úplně splněné ke dni, kdy Emitent uhradí veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 4, 5, 8, 10.4(a) a 10.4(b) těchto Emisních podmínek.

6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.1 Měna plateb

- (a) 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 (Kč) nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude Vlastníkům dluhopisů splacena za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky, účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- (b) 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 povinností (jak je tento pojem definován v článku 8.1 níže). Výše uvedený postup se uplatní obdobně v případě nahrazení české koruny jinou měnou než eur.

6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem provedeny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty výnosu, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů dále jen „**Den výplaty**“).

6.3 Konvence Pracovního dne

- (a) Pokud by jakýkoliv Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem (jak je tento pojem definován v článku 6.3(b) níže), bude takovýto Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližším následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoliv jiné dodatečné částky

za jakýkoliv časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

- (b) „**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (s výjimkou soboty a neděle), kdy jsou v České republice otevřeny banky a jsou realizována vyrovnání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách (Kč), případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu (Kč) nahradila.

6.4 Určení práva na přijetí výplat souvisejících s Dluhopisy

- (a) Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby vedené v Evidenci ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení Oprávněné osoby nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (jak je tento pojem definován v článku 6.4(b) níže).
- (b) „**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

6.5 Provádění plateb

- (a) Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet vedený u osoby oprávněné poskytovat bankovní služby v České republice podle smlouvy o úpisu Dluhopisů podepsané mezi Emitentem a Oprávněnou osobou nebo jinak podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba udělí a doručí Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován v článku 11 níže) věrohodným způsobem (dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce může mít podobu generální instrukce, která bude platná pro všechny platby až do jejího odvolání nebo změny. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu, umožňující Emitentovi provést platbu; tímto účtem může být pouze účet vedený u osoby oprávněné poskytovat bankovní služby v České republice. V případě právnických osob bude Instrukce doplněna o originál nebo kopii ne starší 3 (slovy: tři) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného podobného rejstříku, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž správnost údajů v tomto výpisu z obchodního rejstříku nebo z podobného rejstříku ověří zaměstnanec Emitenta ke Dni výplaty. Instrukce musí být co do obsahu a formy vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna podepsat takovouto Instrukci jménem Oprávněné osoby. Takovýto důkaz musí být Emitentovi doručen společně s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent oprávněn požadovat zejména (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na tato svoje oprávnění nebude Emitent povinen jakkoliv prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takovéto Instrukce, a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené zpožděním Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností nebo jinou vadou takovéto Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi oznámena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.
- (b) Instrukce je podána včas, pokud je Emitentovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních

dní před Dnem výplaty.

- (c) Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást aktuální doklad o svém daňovém domicilu, prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stálé provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.).
- (d) Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.5 těchto Emisních podmínek, a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového ČNB), nebo (ii) odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB). V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu v budoucnu případně nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta.
- (e) Emitent neodpovídá za jakýkoliv časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.5 těchto Emisních podmínek, potom se povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku vůči takovéto Oprávněné osobě považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dní ode dne, kdy Emitent přijal řádnou Instrukci, připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho, co je relevantní), přičemž platí, že takováto Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoliv úrok, výnos nebo jinou náhradu za takovýto časový odklad platby.
- (f) Emitent rovněž neodpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů nebo informací uvedených v tomto článku 6.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takovéto související dokumenty nebo informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé, nebo (iii) v důsledku skutečností, které Emitent nemohl ovlivnit. Oprávněné osobě v takovémto případě nevzniká žádný nárok na jakýkoliv doplatek, náhradu nebo úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

6.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud taková

změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků Dluhopisů (v opačném případě o takové změně bude rozhodovat Schůze (jak je tento pojem definován níže). Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek.

7. ZDANĚNÍ

- (a) Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.
- (b) Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je budoucí nabyvatel Dluhopisu rezidentem nebo daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z důvodu, že se zákonná úprava zdanění může během životnosti Dluhopisů změnit, bude výnos z Dluhopisů zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.
- (c) Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících právních předpisů účinných k datu Datu prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k Datu prospektu.
- (d) Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po Datu prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých investorů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.
- (e) V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.
- (f) V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

7.2 Jmenovitá hodnota

Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

7.3 Úrokový příjem

- (a) Úrok narostlý v rámci jednotlivých Výnosových období v souladu s Emisními podmínkami vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li Vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU), jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor (EHP), ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.
- (b) Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.
- (c) Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a 23 %. Vyšší sazba daně se uplatní na část základu daně přesahující 36 násobek průměrné mzdy. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2024 částka 1.582.814 Kč .
- (d) Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále).
- (e) Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li Vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu EU, jiného státu tvořícího EHP, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není

českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu EU nebo jiného státu tvořícího EHP, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z Dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice

- (f) V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- (g) Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.
- (h) Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

7.4 Zisky/ztráty z prodeje

- (a) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a 23 %. Vyšší sazba daně se uplatní na část základu daně přesahující 36 násobek průměrné mzdy. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2024 částka 1.582.814 Kč. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá Dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, 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 považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

- (b) Příjmy z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud
- (i) úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč; nebo
 - (ii) jde o příjmy z prodeje Dluhopisů, přičemž mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího uplatnění převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).
- (c) V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti
- (d) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u právnických osob, které jsou českými daňovými nerezidenty a které nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.
- (e) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo právnickou osobou, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.
- (f) V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a kupuje Dluhopisy do majetku této stále provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.
- (g) Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z Dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

7.5 Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje

Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje, pokud je povinen srážku daně u zdroje

dle příslušných právních předpisů provést.

7.6 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 neoznámeného příjmu.

7.7 Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. Vláda České republiky, případně její předseda, však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti ČR, ve znění pozdějších předpisů, 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 můžou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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 Parlamentu ČR.

8. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPIŠŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTÍ

8.1 Případy porušení povinností

Pokud nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností a takováto skutečnost bude trvat (každá z takovýchto skutečností dále také jen „**Případ porušení povinností**“):

(a) *Neplacení*

jakákoliv platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nesplní nebo nedodrží kteroukoliv svou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 60 (šedesát) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta*

jakýkoli dluh Emitenta v souhrnné částce přesahující 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně nebude uhrazen Emitentem v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena; anebo jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než

na základě volby Emitenta, nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele, přičemž Případ porušení povinností dle tohoto písmene (c) nenastane, pokud Emitent, v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit, co do její výše nebo důvodu, a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

(d) *Protiprávnost*

povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoliv svou podstatnou povinnost podle Emisních podmínek nebo z Dluhopisů; nebo

(e) *Platební neschopnost*

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky); nebo

(f) *Likvidace*

bude vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta (nebo jediného společníka Emitenta při výkonu působnosti valné hromady) o zrušení Emitenta s likvidací, nebo

(g) *Výkon rozhodnutí*

je zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení dluhů Emitenta ve výši přesahující částku 100.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 30 (třiceti) kalendářních dní po jeho zahájení;

potom může kterýkoliv Vlastník dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od toho okamžiku nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit.

8.2 **Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi do Určené provozovny příslušné Oznámení

o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

8.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům, které vlastní, a pouze za předpokladu, že takovéto odvolání je adresováno Emitentovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle článku 8.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

9. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

10. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

10.1 Působnost a svolání Schůze

(a) Právo svolat Schůzi

Emitent, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také jen „**Schůze**“) je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisu, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z Evidence, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

(b) Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu na změnu Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (každý z případů níže dále jen „**Změna zásadní povahy**“);

(c) Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 12 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisu (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze

(se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisu, který je svolavatelem).

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje identifikující Emitenta,
- (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání schůze může být pouze místo v Brně a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11 hod.,
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna zásadní povahy, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění, a
- (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi (jak je tento pojem definován níže).

Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

10.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

(a) Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisu (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v Evidenci ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“).

(b) 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, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní.

(c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 10.3(c) Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem.

10.3 Průběh Schůze a rozhodování Schůze

(a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly takovými osobami k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané části Emise nesplacené k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

(b) Předseda Schůze

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

(c) Společný zástupce

(i) K Datu prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o Dluhopisech. Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další jednání nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Při výkonu svých oprávnění podle bodů (i) až (iii) se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení společného zástupce bude mít veřejnost volný přístup ke smlouvě s ním uzavřené na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“.

(ii) Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán.

(iii) Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo smlouvou podle článku 10.3(c)(i) vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.

(iv) Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné k identifikaci společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce. Společný zástupce je vždy

vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z Emise. Dojde-li ke změně v osobě společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle článku 10.3(c)(i)a Emisních podmínek v plném rozsahu na nového společného zástupce.

- (v) V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh změny těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

(e) Odročení Schůze

- (i) Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.
- (ii) Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně zásadní povahy, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o Změně zásadní povahy je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 10.3(a).
- (iii) Pro případ, že nebude Schůze, která má rozhodovat o Změně zásadní povahy, usnášeníschopná podle článku 10.3(a), může být náhradní Schůze svolána též současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 (pět) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.
- (iv) Pro oznámení o svolání Schůze podle tohoto článku (e) se přiměřeně použijí ustanovení článku 10.1(c) Emisních podmínek, a to včetně lhůty pro oznámení o svolání Schůze.
- (v) Emitent nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze oznámí způsobem stanoveným v článku 12 Emisních podmínek Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisu (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen nejpozději do 12:00 dne následujícího po dni konání původní Schůze doručit písemné oznámení o tom, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet, Emitentovi na adresu Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení

či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisu, který je svolavatelem).

10.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní), nebo jejich odkup za tržní cenu. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 10.4(a) se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 Emisních podmínek.

(b) Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

10.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

10.6 Rozhodování mimo Schůzi

- (a) Pripouští se rozhodování mimo Schůzi v souladu s § 24b Zákona o dluhopisech.
- (b) V případě rozhodování mimo Schůzi je Emitent povinen uveřejnit návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 12 Emisních podmínek (dále jen „**Návrh rozhodnutí**“). Je-li svolavatelem rozhodování mimo Schůzi Vlastník dluhopisu (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 10 (deset) kalendářních dní před navrhovaným dnem uveřejnění Návrhu rozhodnutí) Návrh rozhodnutí (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi na adresu Určené provozovny a Emitent zajistí uveřejnění takového návrhu způsobem uvedeným v první větě tohoto článku ke svolavatelem požadovanému dni uveřejnění (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového návrhu a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisu, který je svolavatelem).
- (c) Návrh rozhodnutí obsahuje (i) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (ii) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí 15 (patnáct) dnů ode dne uveřejnění Návrhu rozhodnutí podle písm. (b) tohoto článku, (iii) Rozhodný den pro účast na rozhodování mimo Schůzi (jak je tento pojem definován v písm. (d) tohoto článku níže), (iv) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, a (v) adresu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu.
- (d) „**Rozhodným dnem pro účast na rozhodování mimo Schůzi**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí kalendářní den předcházející o 7 (sedm) kalendářních dnů dni uveřejnění Návrhu rozhodnutí podle písm. (b) tohoto článku. K převodům Dluhopisů v průběhu Rozhodného dne pro účast na rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.
- (e) Jedná-li se o návrh Změny zásadní povahy, musí být vyjádření Vlastníka dluhopisu k Návrhu rozhodnutí opatřeno jeho úředně ověřeným vlastnoručním podpisem, nebo zasláno Emitentovi prostřednictvím datové schránky Vlastníka dluhopisu. V opačném případě se hlas příslušného Vlastníka dluhopisu pro účely přijetí rozhodnutí mimo Schůzi nezapočte. Nedoručí-li Vlastník dluhopisu svolavateli své vyjádření k Návrhu rozhodnutí ve lhůtě podle písm. (b) tohoto článku, platí, že s Návrhem rozhodnutí nesouhlasí. Rozhodná většina pro přijetí rozhodnutí mimo Schůzi se počítá z celkového počtu hlasů všech Vlastníků dluhopisů.
- (f) Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisu k Návrhu rozhodnutí, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí podle čl. 10.3(d) těchto Emisních podmínek.
- (g) Pro rozhodování mimo Schůzi podle tohoto článku 10.6 se obdobně použijí ustanovení článků 10.2(b), 10.3(a), 10.3(d), 10.4, 10.5 a 13 těchto Emisních podmínek. Pro obsah notářského zápisu, který se pořizuje v případě, že Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, se § 80gd odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „**Notářský řád**“) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o Návrhu rozhodnutí se uvede obsah Návrhu rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.
- (h) Náklady na organizaci rozhodování mimo Schůzi hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené se zasláním vyjádření Vlastníka dluhopisu, včetně případných nákladů na zajištění úředně ověřeného podpisu, si hradí každý Vlastník dluhopisů sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisu, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději 10 (deset) kalendářních dní před navrhovaným dnem uveřejnění

Návrhu rozhodnutí (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na rozhodování mimo Schůzi, tj. výpis z Evidence, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu k rozhodování mimo Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné rozhodování mimo Schůzi.

11. URČENÁ PROVOZOVNA

Určená provozovna Emitenta je na následující adrese:

AZ TOWER, Pražákova 1008/69, Brno, 639 00

(dále jen „**Určená provozovna**“).

12. OZNÁMENÍ

Není-li v právním předpise nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění. Na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“ budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž uveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

13. ODCHYLKY OD ZÁKONNÉHO REŽIMU

Pro oznámení o svolání náhradní Schůze podle článku 10.3(e) se přiměřeně použijí ustanovení článku 10.1(c) Emisních podmínek, tj. lhůta pro oznámení o svolání náhradní Schůze podle článku 10.310.3(e) se nezkracuje na 5 (pět) pracovních dnů, nýbrž činí 15 (patnáct) dnů.

14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Veškeré případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Emisí, včetně sporů, týkajících se těchto Emisních podmínek (spory týkající se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a spory týkající se jejich existence a platnosti nevylučuje), budou s konečnou platností řešeny příslušným českým soudem.

15. ODDĚLITELNOST A SALVÁTORSKÁ KLAUZULE

Stane-li se nebo bude-li shledáno některé ustanovení těchto Emisních podmínek neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení těchto Emisních podmínek. Takové neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení bude nahrazeno příslušným platným, vymahatelným a účinným ustanovením právního předpisu se

stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, nebo nahrazeno Emitentem, a případně také schváleno Schůzí, pokud se takové schválení vyžaduje, platným, vymahatelným a účinným ustanovením právního předpisu se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem.

PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Účelem tohoto oddílu je uvést konkrétní údaje o nabídce Dluhopisů, plánu jejich rozdělování a přidělování a údaje o stanovení jejich ceny. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o umístění Dluhopisů, případných dohodách o upisování a podmínkách týkajících se přijetí k obchodování. Obsahuje také informace o osobách, které Dluhopisy prodávají.

Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů. Podmínky platné pro veřejnou nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota veřejně nabízených Dluhopisů je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých).

Emitent je v souladu s Emisními podmínkami oprávněn vydat Dluhopisy v menší než předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodaří upsat Předpokládaný objem Emise. Rozhodnutí Emitenta o snížení objemu Emise bude zveřejněno na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/>, v sekci „O fondu“ s případným stanovením Dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisu.

Emise Dluhopisů nebude vydávána v tranších.

Dluhopisy budou veřejně nabízeny k úpisu a koupi Emitentem po dobu od 28.6.2024 do 1.6.2025.

Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Společností jednající na účet Podfondu a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni osobně nebo za použití prostředků komunikace na dálku Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu Dluhopisů. Pro účely zájmu o úpis Dluhopisů lze Emitenta též kontaktovat na jím zveřejněné kontaktní údaje, ať v tomto Prospektu nebo na internetových stránkách Emitenta. 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.

Emitent implementoval systém vnitřních pravidel úpisu nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátiť, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, odpovídá emisnímu kurzu jednoho Dluhopisu o jmenovité hodnotě 50.000 Kč. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným upisovatelem.

Investoři jsou povinni uhradit emisní kurz Dluhopisů bezhotovostně na bankovní účet Emitenta 107127239/2250 ve lhůtě 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů.

Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením emisního kurzu Dluhopisů na účet Emitenta a předáním listinných Dluhopisů. Započtení pohledávky investora za Emitentem oproti pohledávce Emitenta na zaplacení emisního kurzu upsaných Dluhopisů není přípustné bez předchozího výslovného souhlasu Emitenta.

Dluhopisy budou investorovi předány, a to buď v sídle Emitenta nebo poštou, ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 16.6.2025 na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“.

S Dluhopisy nejsou spojená žádná předkupní ani výměnná práva, a proto Emitent v tomto Prospektu neuvádí informace o jejich uplatnění, obchodovatelnosti či o zacházení s nimi pro případ, že nedojde k jejich uplatnění.

Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise Dluhopisů nabízet tuzemským a zahraničním, kvalifikovaným i jiným (zejména retailovým) investorům v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí.

Oznamování přidělené částky

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které, není-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné zprávy (e-mail vyhovuje požadavku na písemnou formu zprávy) doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Stanovení ceny

Úpis Dluhopisů probíhá formou veřejné nabídky, a tudíž je cenou za veřejně nabízené dluhopisy emisní kurz (dále jen „**Emisní kurz**“). Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady či poplatky. Tím není dotčena případná další povinnost investora platit jiné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisů, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, náklady spojené s hrazením Emisního kurzu upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, cestovní náklady spojené s převzetím Dluhopisů, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

Příjem z Dluhopisů vyplácený investorům (fyzickým či právnickým osobám), českým či zahraničním daňovým rezidentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). Podrobnější

informace o daňovém režimu uplatňovaném na území České republiky lze nalézt v oddílu „Zdanění“ tohoto Prospektu.

Umístění a upisování

Činnosti spojené s úpisem, vydáním, splacením Emisního kurzu i splacením jistiny a výnosu Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent.

Emitent nestanovil žádného koordinátora Emise či jakékoliv její části nebo jakéhokoliv jejího umisťovatele, platebního či depozitního zástupce.

Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat, ani se žádnou osobou nebylo k Datu prospektu dohodnuto upsání emise Dluhopisů či její části bez pevného závazku nebo na základě nezávazného ujednání. To mimo jiné znamená, že k Datu prospektu nebyla uzavřena žádná dohoda o upsání, přičemž Emitent uzavření obdobné dohody do budoucna rovněž nepředpokládá.

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisi Dluhopisů, který by byl pro takovouto nabídku nebo emisi Dluhopisů podstatný.

Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením nepožádala a ani neplánuje požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na trh pro růst malých a středních podniků či mnohostranný obchodní systém.

Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli. Podmínkou tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

Souhlas s použitím Prospektu a s provedením pozdějšího dalšího prodeje nebo konečného umístění Dluhopisů byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou: od 28.6.2024 do 1.6.2025.

Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro další prodej či konečné umístění Dluhopisů výhradně na území České republiky.

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.

Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Prospekt, budou uvedeny (a lze je získat) na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“.

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly k Datu prospektu známy, budou zveřejněny (a lze je získat) na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“.

SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Tento oddíl vysvětluje správu Emitenta a úlohu osob, které se podílejí na řízení společnosti.

Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Systém vnitřní struktury Společnosti je dualistický.

Společnost má tyto orgány:

- (a) valnou hromadu,
- (b) představenstvo (jediného člena představenstva) a
- (c) dozorčí radu.

Valná hromada

Nejvyšším orgánem Emitenta je *valná hromada*.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, jenž řídí činnost Společnosti a zastupuje Společnost. Představenstvo vykonává působnost svěřenou mu ZOK, ZISIF a stanovami Společnosti, včetně toho, že zabezpečuje v plném rozsahu obchodní vedení, včetně řádného vedení účetnictví Společnosti. Do působnosti představenstva patří též obhospodařování a administrace Emitenta v souladu se ZISIF a jmenování a odvolávání členů investičního výboru jako poradního orgánu představenstva.

Představenstvo má jednoho (1) člena, přičemž s ohledem na to, že Společnost není investičním fondem s oprávněním se sám obhospodařovat, popřípadě provádět svou administraci, ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF, je jediným členem představenstva investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Společnost jako investiční fond v souladu se ZISIF, jež povinně určuje pověřeného zmocněnce, který člena představenstva, a tím i Společnost, zastupuje (dále jen „**Pověřený zmocněnec**“). Pověřený zmocněnec musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a výkon funkce vedoucí osoby investičního fondu, přičemž nemůže být současně členem dozorčí rady.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Společnosti. Délka funkčního období člena představenstva je 10 (deset) let, přičemž opětovná volba člena představenstva je možná.

Členem představenstva je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující osoba:

Název: DELTA Investiční společnost, a.s. („**DELTA**“)

IČO: 032 32 051

Sídlo a pracovní adresa: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Společnost DELTA neprovádí vně Emitenta žádné činnosti, které by byly pro Emitenta významné.

Pověřeným zmocněncem je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující osoba:

Jméno a příjmení: Peter Koždoň MSc. MBA

Datum narození: 19. února 1981

Pracovní adresa: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Pan Peter Koždoň MSc. MBA neprovádí vně Emitenta žádné činnosti, které by byly pro Emitenta významné.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva (jediného člena představenstva) a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti.

Dozorčí radě přísluší zejména nahlížet do obchodních a účetních knih a jiných dokladů a záznamů týkajících se Společnosti, přezkoumávat účetní závěrky Společnosti, návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů a návrh na úhradu ztráty, projednávat zprávu o vztazích, průběžné výsledky hospodaření Společnosti a její výroční zprávu a obecně kontrolovat, zda se podnikatelská činnost Společnosti děje v souladu s právními předpisy a stanovami Společnosti. Dozorčí rada má 2 členy. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada, přičemž funkční období člena dozorčí rady je 10 let, přičemž opětovná volba je možná.

Výbor pro audit nebyl u Společnosti zřízen.

Členy dozorčí rady jsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující osoby:

Jméno a příjmení: Aleš Kykrych

Datum narození: 9. srpna 1988

Pracovní adresa: Pražákova 1008/69, Brno, 639 00

Funkce: předseda dozorčí rady

Jméno a příjmení: Ing. Iva Kykrychová

Datum narození: 1. února 1967

Pracovní adresa: Pražákova 1008/69, Brno, 639 00

Funkce: člen dozorčí rady

Společnosti, v nichž je (kromě Společnosti) pan Aleš Kykrych členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má pan Aleš Kykrych majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
WATHER WELL s.r.o.	25599071	člen statutárního orgánu a společník
RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o.	07937423	člen statutárního orgánu a jediný společník
AKYSTAV s.r.o.	08486417	člen statutárního orgánu a jediný společník
ALIV Development s.r.o.	09159916	člen statutárního orgánu
Lion panthera CZ s.r.o.	03453642	člen statutárního orgánu a společník
PaK real estate s.r.o.	11641088	člen statutárního orgánu a jediný společník

OLDEN develop s.r.o.	10874631	člen statutárního orgánu a jediný společník
ALIV Development 2 s.r.o.	10887601	člen statutárního orgánu
OLDEN Development Holding s.r.o.	13980360	člen statutárního orgánu a společník
ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.	11988924	člen statutárního orgánu
OLDEN RD Lipník s.r.o.	14060892	člen statutárního orgánu
OLDEN financial s.r.o.	14153751	člen statutárního orgánu a jediný společník
Water Invest s.r.o.	14270145	člen statutárního orgánu

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z obchodního rejstříku.

Aleš Kykrych působí v řadě společností v různých rolích, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Prospektu neprováděl Aleš Kykrych k datu vyhotovení tohoto Prospektu činnosti vně Společnosti, které by byly pro Společnost, potažmo Emitenta významné.

Společnosti, v nichž je (kromě Společnosti) paní Ing. Iva Kykrychová členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má paní Ing. Iva Kykrychová majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
KYKRYCH CONSULTING s.r.o.	07090480	člen statutárního orgánu a jediný společník
ALIV Development s.r.o.	09159916	člen statutárního orgánu a jediný společník
ALIV Development 2 s.r.o.	10887601	člen statutárního orgánu

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z obchodního rejstříku.

Ing. Iva Kykrychová působí v řadě společností v různých rolích, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Prospektu neprováděla Ing. Iva Kykrychová k datu vyhotovení tohoto Prospektu činnosti vně Společnosti, které by byly pro Společnost, potažmo Emitenta významné.

FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Tento oddíl uvádí historické finanční údaje formou zveřejnění finančních údajů a klíčových ukazatelů výkonnosti Emitenta.

Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Společnosti i Emitenta za rok 2023 jsou ve formě auditorem ověřených individuálních účetních závěrek sestavených za účetní období končící ke dni 31. 12. 2023 dle českých účetních standardů (CAS).

Změna rozhodného účetního dne

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

Účetní standardy

Historické finanční údaje Emitenta jsou vypracovány podle českých účetních standardů (CAS).

Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Společnosti a Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2024. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

Vybrané ukazatele – účetní závěrka Společnosti

VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY (v tis. Kč)		
k datu	11.10.2022	31.12.2023
AKTIVA CELKEM	0	107
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	74
Ostatní aktiva	0	33
PASIVA CELKEM	0	107
Ostatní pasiva	0	23
Výnosy a výdaje příštích období	0	5
Cizí zdroje	0	28
Základní kapitál	0	100
Zisk nebo ztráta za účetní období	0	- 21
Vlastní kapitál	0	79

VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč)	
k datu	31.12.2023
Náklady na poplatky a provize	4
Ostatní provozní výnosy	33
Správní náklady	50
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 21

Vybrané ukazatele – účetní závěrka Emitenta

VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY (v tis. Kč)		
k datu	22.11.2022	31.12.2023
AKTIVA CELKEM	0	187 523
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	880
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	186 304
Náklady a příjmy příštích období	0	339
PASIVA CELKEM	0	187 523
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1 616
Ostatní pasiva	0	842
Výnosy a výdaje příštích období	0	511
Cizí zdroje	0	2 969
Kapitálové fondy	0	170 630
Oceňovací rozdíly	0	15 674
Zisk nebo ztráta za účetní období	0	- 1 750
Vlastní kapitál	0	184 554

VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč)	
k datu	31.12.2023
Náklady na úroky a podobné náklady	16
Náklady na poplatky a provize	5
Ostatní provozní náklady	33
Správní náklady	1 696

Daň z příjmů	- 1 750
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 1 750

Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, jelikož Skupina Emitenta spadá do skupiny malých účetních jednotek, jež nejsou povinny sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

Stáří finančních údajů

Poslední ověřené finanční údaje Emitenta uvedené v Základním prospektu jsou za finanční rok 2023, a nejsou tak starší 18 měsíců od Data prospektu.

Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent k Datu prospektu nevyhotovil mezitímní finanční výkazy.

Ověření historických ročních finančních údajů

Prohlášení o ověření

Účetní závěrky Společnosti a Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem - společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 271 97 310, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 103716, číslo osvědčení 451. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Jaromír Chaloupka, s obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo osvědčení auditora: 2239.

Další údaje, které byly ověřeny auditorem

Tento Prospekt nečerpá z dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti

Významná změna finanční pozice Emitenta

Ode dne sestavení účetní závěrky Společnosti a Emitenta do Data prospektu nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tento oddíl uvádí údaje o hlavních akcionářích Emitenta, o existenci případných střetů zájmů mezi vrcholovým vedením a Emitentem a o základním kapitálu Emitenta, jakož i údaje o transakcích se spřízněnými stranami, soudních a rozhodčích řízeních a významných smlouvách.

Hlavní akcionář

Ovládání Emitenta

Společnost ani Emitent nejsou součástí konsolidačního celku. Společnost nemá k datu Prospektu žádné další podfondy.

Společnost vydává zakladatelské akcie a dále ke každému podfondu vydává investiční akcie.

Zakladatelské akcie Společnosti

Rozhodování na valné hromadě, a tedy i ovládání Emitenta je spojeno s akciemi Společnosti. Zapisovaný základní kapitál Společnosti ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) je rozdělen na 100 (sto) kusů zakladatelských akcií. Všechny zakladatelské akcie jsou vydány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, na jméno akcionáře. S každou takovou akcií je spojen 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je tedy 100 (sto). Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem jediného člena představenstva.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení Společnosti, na jejím zisku a na jiných vlastních zdrojích a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací, a to pouze z hospodaření Společnosti s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, tj. který není zařazen do žádného podfondu.

Akcionáři Společnosti vlastníci zakladatelské akcie k Datu prospektu:

(a) Ing. Iva Kykrychová, dat. nar. 1. 2. 1967, která vlastní 30 ks zakladatelských akcií, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 30 % a rovněž podílu na zapisovaném základním kapitálu Společnosti ve výši 30 %;

(b) Aleš Kykrych, dat. nar. 9. 8. 1988, který vlastní 70 ks zakladatelských akcií, což odpovídá podílu na zakladatelských akciích Společnosti ve výši 70 % a rovněž podílu na zapisovaném základním kapitálu Společnosti ve výši 70 %.

Základní kapitál je splacen. Podíly akcionářů na zapisovaném základním kapitálu odpovídají podílům na hlasovacích právech ve Společnosti, s výjimkou případů, kdy v souladu se ZISIF a stanovami Společnosti případně nabývají hlasovacích práv Emitentem vydané investiční akcie, tj. akcie, které se na zapisovaném základním kapitálu Společnosti nepodílí.

Ovládajícími osobami Společnosti jsou paní Ing. Iva Kykrychová a pan Aleš Kykrych, kteří jednají ve shodě ve smyslu § 78 ZOK, přičemž ovládající vztah je založen výhradně na přímém vlastnictví akcií Společnosti. Společnost si není vědoma, že by linie konečného vlastnictví či ovládání byla založena na jiných formách konečného vlastnictví či ovládání, než je přímá majetková účast na Společnosti (například na smluvním ujednání).

Společnost je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy společnost DELTA jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu příslušných ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti tedy paní Ing. Iva Kykrychová a pan Aleš Kykrych mohou zasahovat do řízení Společnosti pouze nepřímou, prostřednictvím výkonu

akcionářských práv (v podobě práva v působnosti valné hromady Společnosti jmenovat a odvolat statutární orgán Společnosti), a proto pro Společnost nevznikají z formální existence ovládajícího vztahu rizika. Efektivně tak nedochází k ovlivnění Společnosti v rámci jednotlivých obchodních transakcí.

Investiční akcie Emitenta

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu vydala Společnost k Emitentovi jakožto podfondu Společnosti 170.630.000 kusů investičních akcií, jejichž držiteli jsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu dvě fyzické osoby. 107.410.940 kusů investičních akcií je ke dni tohoto Prospektu ve vlastnictví Aleše Kykrycha a 63.219.060 kusů ve vlastnictví Ivy Kykrychové. Investiční akcie Emitenta představují stejné podíly na fondovém kapitálu Emitenta (podfondu Společnosti). Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu.

S investičními akciemi Emitenta je spojeno hlasovací právo na valné hromadě pouze v případech, kdy tak stanoví statuty Společnosti nebo zákon, zejména vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhů akcií. Je-li s investiční akcií spojeno hlasovací právo, pak je s ní spojen 1 hlas.

Vlastníci investičních akcií Emitenta mají právo podílet se na zisku z hospodaření Emitenta s majetkem z investiční činnosti Emitenta a na jiných vlastních zdrojích Emitenta a při zániku Emitenta s likvidací též právo na podíl na likvidačním zůstatku týkající se majetku a dluhů z investiční činnosti Emitenta. S investičními akciemi je dále spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Emitenta.

Popis všech známých ujednání, která mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem nebo takové změně bránit

K Datu prospektu Emitentovi nejsou známa žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

Soudní a rozhodčí řízení

K Datu prospektu a v předchozích 12 (dvanácti) měsících není a nebyl Emitent ani společnost ze Skupiny účastníkem žádného soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo jeho Skupiny, ani taková řízení nehrozí.

K Datu prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, jichž by Emitent nebo jeho Skupina byla účastníkem. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena představenstva a členů dozorčí rady k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a orgánů společností uvedených v části „Správa a řízení Společnosti“ může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi případně ovládaných osob.

Významné smlouvy

Emitent ani žádná společnost ze Skupiny nemá k Datu prospektu uzavřenou žádnou významnou smlouvu (tj. smlouvu přesahující rámec běžného podnikání Emitenta), která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku člena Skupiny, jenž by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů, vyjma následujících:

Úvěr	Příjemce	Hodnota závazku k Datu prospektu (jistina)	Typ úrokové sazby	Výše pevné úrokové sazby	Zajištění	Splatnost
<i>Investiční úvěr poskytnutý prostřednictvím platformy Investown</i>	<i>RESIDE NCE LÍPOVÉ SADY s.r.o.</i>	<i>92.108.000 Kč</i>	<i>Pevná</i>	<i>12 % p.a.</i>	<i>Zajištěno zástavním právem k 100 % podílu ve společnosti, zástavním právem k pozemkům ve vlastnictví společnosti</i>	<i>3/2025</i>
<i>Investiční úvěr poskytnutý fyzickou osobou</i>	<i>OLDEN RD Lipník s.r.o.</i>	<i>16.700.000</i>	<i>Pevná</i>	<i>7,5 % p.a.</i>	<i>Zajištěno zástavním právem k pozemkům ve vlastnictví společnosti</i>	<i>6/2024</i>
<i>Investiční úvěr poskytnutý ALIV DEVELOPMENT s.r.o.</i>	<i>ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.</i>	<i>10.200.000</i>	<i>Pevná</i>	<i>7 % p.a.</i>	<i>Bez zajištění</i>	<i>12/2026</i>
<i>Investiční úvěr poskytnutý prostřednictvím platformy Investown</i>	<i>ALIV RD Dolní Loučky s.r.o.</i>	<i>21.500.000</i>	<i>Pevná</i>	<i>12% p.a.</i>	<i>Zajištěno zástavním právem k 100 % podílu ve společnosti, zástavním právem k pozemkům ve vlastnictví společnosti</i>	<i>1/2027</i>

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze v pracovních dnech v době od 9:00 do 16:00 hod. nahlédnout v sídle Společnosti do stanov Společnosti (nebo jejich kopie).

Do stanov Společnosti lze nahlédnout též na internetových stránkách Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“ .

ADRESY

EMITENT

SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s.
na účet podfondu SOLID FOUNDATIONS SICAV Nemovitostní I podfond
Pražákova 1008/69
Štýřice, 639 00 Brno
Česká republika

AUDITOR EMITENTA PRO ROK 2023

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika