

Dock Investments, s.r.o.
Prospekt dluhopisů, zajištěných finanční zárukou,
s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,85 % p.a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 750.000.000 Kč
s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 1.250.000.000 Kč Kč
splatných v roce 2030
ISIN CZ0003576944

Tento dokument představuje prospekt (**Prospekt**) dluhopisů v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 750.000.000 Kč (sedm set padesát milionů korun českých), s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 1.250.000.000 Kč (jedna miliarda sto dvacet pět milionů korun českých), se splatností v roce 2030, vydávaných společností Dock Investments, s.r.o., založenou a existující podle českého práva, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 232 60 611, LEI: 315700HH4I52COJWAY63, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 424099 (**Emitent** a dluhopisy **Dluhopisy** nebo **Emise**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 6,85 % p.a. Úrokový výnos bude vyplácen za každý půlrok zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“, která obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**).

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 31. října 2025. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově 31. října 2030. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu je 30. duben 2026.

Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ předčasně splatit. Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“) mohou za určitých podmínek požádat o předčasné splacení Dluhopisů. Podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době realizace příslušné platby v České republice. Budou-li to vyžadovat právní předpisy účinné v České republice v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou Vlastníkům Dluhopisů z plateb sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen vyplatit Vlastníkům Dluhopisů žádné další platby jako náhradu za takovéto srážky daní nebo poplatků. Podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole „*Devizová regulace a zdanění v České republice*“.

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

Za dluhy Emitenta z Dluhopisů se ve formě finanční záruky podle českého práva zaručila společnost Crestyl Commercial Investment s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 116 89 391, LEI: 3157000ADOJ9GRUYYY77, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 352949 (**Ručitel**). Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou dále zajištěny (i) zástavním právem prvního pořadí k 100% podílu v Ručiteli a (ii) zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu (jak je tento pojem definován v kapitole XI (Zajištění). (společně jako **Zajištění**).

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady 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 (**Nařízení o prospektu**), a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 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 nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Nařízení o formátu a obsahu prospektu**). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6, 14 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 25. září 2025. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 29. září 2025, č. j. 2025/117978/CNB/650 ke spisu S-Sp-2025/00326/CNB/653, které nabylo právní moci dne 30. září 2025. Prospekt (aktualizovaný případně formou dodatků) je platný do 30. září 2026; povinnost doplnit Prospekt formou jeho dodatků se v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta, Ručitele a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta či Ručitele, kteří jsou popsáni v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta či Ručitele ani jejich schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů, která bude činěna Emitentem prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s., IČ: 47115378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731 (**Manažer** nebo **J&T BANKA**) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (**Regulovaný trh** a **BCPP**).

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování k Datu emise (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Prospekt schválen ČNB do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Prospektu, schváleném ČNB a uveřejněném v souladu s Nařízením o prospektu.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům kód ISIN CZ0003576944.

Šíření tohoto Prospektu stejně jako i nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoliv správním orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) a všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta a Ručitele (budou-li relevantní) uveřejněné po datu vypracování tohoto Prospektu budou zveřejněny v elektronické podobě na webové stránce www.dockinvestments.cz, v sekci „základní dokumenty“, a dále budou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, v pracovních dnech v době od 9.00 hod. do 16.00 hod. (podrobněji viz kapitolu *Důležitá upozornění*).

Aranžér

J&T IB and Capital Markets, a.s.

Manažer

J&T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 Nařízení o formátu a obsahu prospektu. Tento Prospekt byl vypracován podle příloh 6, 14 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění (The Companies Act 1985). Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděna v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order 2005) v platném znění a Nařízením o prospektu v platném znění, doplněném a pozměněném legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

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

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu a v případném dodatku Prospektu. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent ani Ručitel neschválili žádné jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Ručitelem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Poskytnutí Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

Manažer ani jeho spřízněné osoby nezávisle nepřezkoumaly informace obsažené v tomto Prospektu, včetně informací začleněných do tohoto Prospektu odkazem, ani neschválily tento Prospekt nebo jeho část. Manažer ani jeho spřízněné osoby tudíž nečiní žádná prohlášení, neposkytují žádné záruky, nepřebírají žádné závazky a nepřebírají odpovědnost, ať už výslovně nebo implicitně, ve vztahu k přesnosti a úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu, včetně informací začleněných do tohoto Prospektu odkazem nebo ve vztahu k přesnosti a úplnosti jiných informací poskytnutých Emitentem nebo Ručitelem v souvislosti s vydáním a nabídkou Dluhopisů nebo ve vztahu k úkonům nebo opomenutím Emitenta, Ručitele nebo jiných osob v souvislosti

s vydáním a nabídkou Dluhopisů. Manažer ani jeho spřízněné osoby nepřebírají odpovědnost ve vztahu k informacím obsaženým v tomto Prospektu, včetně informací začleněných do tohoto Prospektu odkazem, nebo jiným informacím poskytnutým Emitentem, Ručitelem nebo jinou osobou v souvislosti s vydáním a nabídkou Dluhopisů.

Informace obsažené v kapitolách „Devizová regulace a zdanění v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi a Ručiteli“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů s cennými papíry, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.

Tento Prospekt, jeho případné dodatky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách www.dockinvestments.cz v sekci „základní dokumenty“.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů pro účetní výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (**IFRS**) a všechny finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů (**CAS**). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Tento Prospekt obsahuje různá výhledová prohlášení, která se týkají mimo jiné událostí a trendů, které jsou předmětem rizik a nejistot, které by mohly způsobit, že se budoucí obchodní činnosti, výsledky a finanční situace Emitenta, Ručitele a Skupiny budou podstatně lišit od informací zde uvedených. Při použití výrazů „odhad“, „projekce“, „zamýšlet“, „předpokládat“, „věřit“, „očekávat“, „měl by“ a podobných výrazů, které se týkají Emitenta, Ručitele a Skupiny a jejich managementu, mají identifikovat taková výhledová prohlášení. Emitent upozorňuje investory, aby nespoležali na tato výhledová prohlášení, která popisují pouze stav k datu tohoto Prospektu. Emitent se nezavazuje zveřejnit výsledky jakýchkoli revizí těchto výhledových prohlášení, aby odrážely události nebo okolnosti po datu tohoto Prospektu nebo aby odrážely výskyt neočekávaných událostí.

Při spoléhání se na výhledová prohlášení by investoři měli pečlivě zvážit níže uvedená rizika a nejistoty a další události, zejména s ohledem na politické, ekonomické, sociální a právní prostředí, ve kterém Emitent, Ručitel a Skupina působí. Mezi faktory, které by mohly mít vliv na taková výhledová prohlášení patří, mimo jiné, celkové obchodní a vládní regulační podmínky, změny v celních a daňových požadavcích (včetně změn daňových sazeb, nových daňových zákonů a revidovaných interpretací daňových zákonů), kolísání úrokových sazeb a další podmínky na kapitálovém trhu, včetně kolísání směnných kurzů v cizí měně, ekonomické a politické podmínky v České republice a na dalších trzích a načasování, dopad a další nejistoty budoucích akcí, viz též „Rizikové faktory“. Emitent nečiní žádné prohlášení, záruku nebo předpověď, že skutečnosti očekávané těmito výhledovými prohlášeními nastanou, a tato výhledová prohlášení představují v každém případě pouze jeden z mnoha možných scénářů a neměly by být považovány za nejpravděpodobnější nebo standardní scénář.

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

Informace obsažené pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací podle kapitoly Informace zahrnuté odkazem, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

OBSAH

I.	SHRNUTÍ.....	6
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	14
III.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	33
IV.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	34
V.	FINANČNÍ ZÁRUKA	70
VI.	POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE	86
VII.	ODPOVĚDNÁ OSOBA.....	86
VIII.	VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE	88
IX.	INFORMACE O EMITENTOVÍ	97
X.	INFORMACE O RUČITELI.....	103
XI.	ZAJIŠTĚNÍ.....	128
XII.	DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	131
XIII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ A RUČITELI	137
XIV.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ	138
XV.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	143
XVI.	INDEX.....	145

I. SHRnutí

Toto shrnutí představuje shrnutí podle čl. 7 a násl. Nařízení o prospektu pro Emisi Dluhopisů. Shrnutí uvádí klíčové informace, které investoři potřebují k pochopení povahy a rizik Emitenta, Ručitele a Dluhopisů. Shrnutí je třeba číst ve spojení s ostatními částmi Prospektu. Pojmy uváděné s velkým počátečním písmenem a použité ve shrnutí mají význam, který je jim přiřazen v Prospektu. Shrnutí sestává z povinně uveřejňovaných informací rozdělených do čtyř oddílů a pododdílů a obsahuje všechny povinně uveřejňované informace, které musí být obsaženy ve Shrnutí pro tento typ cenných papírů, Emitenta a Ručitele.

1. Úvod a upozornění

Upozornění	Toto shrnutí představuje úvod k Prospektu a mělo by být čteno jako úvod k němu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na posouzení Prospektu ze strany investora jako celku, včetně všech dodatků k Prospektu a dokumentů a údajů začleněných do Prospektu formou odkazu. Investor může přijít o celý svůj investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo na výplatu výnosů z Dluhopisů. V případě podání žaloby u soudu v souvislosti s informacemi obsaženými v Prospektu může být žalující investor podle vnitrostátních právních předpisů povinen nést náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze v případě, že je toto shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo pokud ve spojení s ostatními částmi tohoto dokumentu neposkytuje klíčové informace, které investorům mají pomoci při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisu je DOCK INV. 6,85/30. ISIN Dluhopisů je CZ0003576944.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost Dock Investments, s.r.o., založená a existující podle českého práva, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 232 60 611, LEI: 315700HH4I52COJWAY63, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 424099. Emitenta je možno kontaktovat na telefonním čísle +420 800 500 550, nebo prostřednictvím emailové adresy jozef.durik@crestyl.com.
Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízené Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je společnost J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, LEI: 31570010000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731 (Manažer a J&T BANKA) Manažera lze kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz. Emitent prostřednictvím kotečného agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotečným agentem je J&T BANKA, kterou lze kontaktovat výše uvedeným způsobem.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu schvalujícího prospekt	Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán pro účely Nařízení o prospektu na základě § 192a odst. 1 písm. j) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo prostřednictvím emailové adresy info@cnb.cz.
Datum schválení prospektu	Prospekt schválila Česká národní banka dne 29. září 2025 rozhodnutím č. j. 2025/117978/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00326/CNB/653, které nabylo právní moci dne 30. září 2025.

2. Klíčové informace o emitentovi

Kdo je Emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, LEI, země registrace a právo podle něhož Emitent vykonává činnost	Emitent je společností s ručením omezeným založenou v souladu s právním řádem České republiky, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, identifikační číslo (IČO): 232 60 611, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 424099. LEI Emitenta je 315700HH4I52COJWAY63. Emitent vykonává činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (ZOK).
--	---

Hlavní činnosti Emitenta	Hlavní činností Emitenta je vydávání Dluhopisů a následné poskytování vnitroskupinového financování Ručiteli prostřednictvím zápůjčky, úvěru nebo jiných forem financování z výtěžku emise dluhových cenných papírů. Emitent v současné době žádnou další podnikatelskou činnost nevykonává.
Hlavní akcionáři Emitenta	Emitent má jediného společníka, a to Ručitele, který Emitenta ovládá a přímo vlastní obchodní podíl představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv v Emitentovi. Jediným společníkem Ručitele je společnost Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 235 98 191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 429859. Ovládajícími osobami Ručitele (a tím i Emitenta) jsou k datu Prospektu Omar Koleilat, dat. nar. 1.9.1975 a Ajit Virk, dat. nar. 25.12.1962.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou paní Magda Pokorná, pan Simon Johnson a pan Jozef Ďurík, kteří jsou jednateli Emitenta.
Identifikační údaje statutárního auditora Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00, Praha 1, identifikační číslo (IČO): 267 04 153, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 88504, zapsaná v seznamu Komory auditorů České republiky, evidenční číslo: 401.

Co jsou klíčové finanční informace týkající se Emitenta?

Vybrané klíčové ukazatele ze zahajovací rozvahy Emitenta	
Klíčové údaje zahajovací rozvahy Emitenta sestavené k 12. květnu 2025 podle IFRS:	
Zahajovací rozvaha (v tis. Kč)	k 12. květnu 2025
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peníze a peněžní ekvivalenty)	0
Auditor vydal k zahajovací rozvaze Emitenta sestavené k 12. květnu 2025 nemodifikovaný výrok (bez výhrad).	

Co jsou klíčová rizika specifická pro emitenta?

Nejvýznamnější rizika, která jsou specifická pro Emitenta	Kreditní riziko [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] Kreditní riziko Emitenta může být způsobeno finančními ztrátami, které může Emitent utrpět – mimo jiné – z důvodu nesplacení závazků dlužníky ze Skupiny, zejména Ručitele. Emitent je tak přímo vystaven i kreditnímu riziku Ručitele, jehož příjmy závisí na příjmech společností DOCK 01, s.r.o., DOCK 02, s.r.o., DOCK 03, s.r.o., DOCK 04, s.r.o. a DOCK 05, s.r.o. (společně Projektové společnosti a každá samostatně Projektová společnost). Zajištění proti kreditnímu riziku Emitenta bude probíhat formou vystavení finanční záruky ze strany Ručitele, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výnos společností ze Skupiny řádně zajištěn. Riziko účelově založené společnosti [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] Emitent je společnost založená pouze za účelem vydání Dluhopisů a následného financování nákladů Ručitele spojených s jeho refinancováním, a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami). Pokud by společnosti ze Skupiny, kterým Emitent takové financování poskytne, negenerovaly dostatečné množství prostředků k úhradě jejich závazků vůči Emitentovi, nemůže Emitent z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů, neboť Emitent žádné jiné podnikatelské aktivity nevykonává. Z tohoto důvodu výsledky podnikatelské činnosti Emitenta a jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti příjemců financování od Emitenta plnit peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas.
---	---

3. Klíčové informace o cenných papírech

Co jsou hlavní charakteristiky cenných papírů?

Popis druhu a třídy cenných papírů, nabízených nebo přijímaných k obchodování, ISIN	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,85 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 750.000.000 Kč, s možným navýšením, po dohodě Emitenta s Manažerem, až do výše celkové jmenovité hodnoty 1.250.000.000 Kč, splatné 31. října 2030, ISIN: CZ0003576944, CFI: DBFSGN, FISN: Dock Invest/6.85 DEB 20301031.
---	--

	Dluhopisy jsou zaknihované dluhopisy podle českého práva registrované u společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 250 81 489, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308 (CDCP). Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 10.000 Kč.
Měna Emise, počet vydaných cenných papírů a lhůty splatnosti	Dluhopisy budou vydané v měně česká koruna. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 75.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 750.000.000 Kč, respektive 125.000 kusů, pokud celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 1.250.000.000 Kč. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkupu Emitentem a zániku v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů, budou Dluhopisy splatné jednorázově dne 31. října 2030.
Popis práv spojených s cennými papíry	Práva spojená s Dluhopisy a postup při jejich výkonu upravují právní předpisy České republiky a Evropské unie, zejména zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení o prospektu. Každý Vlastník dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty (jistiny) Dluhopisu, právo na výplatu příslušného úrokového výnosu a právo účastnit se Schůzi, v každém případě v souladu s Emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů. Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako Den předčasné splatnosti), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 Emisních podmínek nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (Oznámení o předčasném splacení). Emitent je v takovém případě povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a přirostlý ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a mimořádný úrokový výnos Dluhopisů dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (Mimořádný výnos), který bude určen jako jedna čtyřiceti osmina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splacených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (celý měsíc je brán jako období každých 30 (třicet) dnů uplynulých ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) za použití konvence pro výpočet úrokového výnosu dle článku 5.3 Emisních podmínek), a to v případě, že k předčasnému splacení v souladu s článkem 6.4 Emisních podmínek dojde do 4,5 letého výročí Data emise (vyjma). Od 4,5letého výročí Data emise (včetně) nebude vyplácen žádný Mimořádný výnos. Práva spojená s Dluhopisy nebudou omezená, s výjimkou všeobecných omezení vyplývajících z právních předpisů, která se týkají práv věřitelů všeobecně. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
Popis pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované Finanční zárukou. Za podmínek stanovených v Emisních podmínkách budou za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů zřízena zástavní práva k pohledávkám ze smlouvy o Vázaném účtu, k podílu v Ručiteli a Dluhopisy budou zajištěny prostřednictvím dohody o podřízenosti. Dluhopisy jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Popis všech omezení volné převoditelnosti cenných papírů	Převoditelnost Dluhopisů není omezená. Pokud to však nebude odporovat platným právním předpisům, převody Dluhopisů mohou být pozastaveny pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty.
Výnos z Dluhopisů a postup vyplácení	Dluhopisy jsou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % p.a. Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokového období zahrnuje. Akumulovaný úrokový výnos za každé Úrokové období se bude vyplácet zpětně za každé pololetí, vždy ke dni 30. dubna a 31. října každého roku, poprvé ke dni 30. dubna 2026 a naposledy v Den konečné splatnosti dluhopisů. Úrokové období znamená šestiměsíční období od Data emise (včetně) a končí v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končí dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den

	vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti tento den vyjímaje). Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 31. říjen 2030.
--	---

Kde se bude obchodovat s cennými papíry?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádá prostřednictvím Kótačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování pouze na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 31. října 2025. Nelze zaručit, že BCPP přijme Dluhopisy k obchodování.
---	--

Existuje záruka spojená s cennými papíry?

Stručný popis povahy a rozsahu záruky	Dluhopisy vydané v rámci Emise jsou zaručené finanční zárukou vystavenou Ručitelem dne 23. září 2025 podle ustanovení § 2029 a násl. NOZ až do úhrnné výše 1.875.000.000 Kč (jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých). Ručitel se zavázal, že na písemnou výzvu Agentu pro zajištění nepodmíněně a bezodkladně zaplatí do 60 Pracovních dní po obdržení písemné výzvy dlužnou částku požadovanou ve výzvě Agentu pro zajištění.		
Stručný popis Ručitele včetně jeho LEI	Ručitel je společností s ručením omezeným, založenou v souladu s právním řádem České republiky, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, identifikační číslo (IČO): 116 89 391, zapsaná v českém obchodním rejstříku pod registračním číslem C 352949, LEI: 3157000ADOJ9GRUYYY77 .		
Identifikační údaje statutárního auditora Ručitele	Auditorem Ručitele je společnost Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00, Praha 1, identifikační číslo (IČO): 267 04 153, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 88504, zapsaná v seznamu Komory auditorů České republiky, evidenční číslo: 401.		
Relevantní klíčové finanční informace pro účely posouzení schopnosti Ručitele plnit svoje závazky ze záruky	Vybrané klíčové historické finanční informace o Ručiteli za každý účetní rok období, pro které se uvádějí historické finanční informace Klíčové údaje z auditovaných účetních závěrek Ručitele sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, která byla přezkoumána auditorem:		
	Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	1.660.697	1.623.159
	Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
	Provozní výsledek hospodaření (zisk/ztráta)	-2.998	- 2.320
	Finanční výsledek hospodaření	85.060	-204.255
	Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)	Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024	Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023
	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-115.726	-51.999
	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	45.664	270.486
	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	38.168	-186.849
	Auditor vydal k účetním závěrkám Ručitele sestaveným za roky končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 nemodifikovaný výrok (bez výhrad).		
Nejvýznamnější rizika týkající se Ručitele a Skupiny	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině jsou hlavně: Kreditní riziko [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti Ručitele splatit buď vnitroskupinové závazky vůči Emitentovi, a tím ohrožení schopnosti Emitenta splatit Dluhopisy, alternativně riziko neschopnosti Ručitele plnit z Finanční záruky vystavené ve prospěch Agentu pro zajištění. To může být způsobeno finančními ztrátami, které může Ručitel utrpět – mimo jiné – z důvodu snížení zisků Projektových společností, poklesu hodnoty nemovitostí vlastněných Projektovými společnostmi a tím i poklesu hodnoty aktiv Ručitele.		

	Zajištění proti kreditnímu riziku Ručitele probíhá formou důkladného nastavení smluvních vztahů, zejména nájemních smluv na úrovni Projektových společností, a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výnos Projektových společností řádně zajištěn. Riziko holdingové společnosti [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] Ručitel je společnost existující pouze za účelem vlastnění, správy a managementu podílů v Projektových společnostech. S výjimkou předchozí věty nevykonává Ručitel jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení vnitroskupinových závazků vůči Emitentovi, případně závazků z Finanční záruky. Ručitel je, podobně jako Emitent, sekundárně závislý na ziskovosti Projektových společností. Riziko nízké diverzifikace činností Skupiny [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] Ručitel, Emitent a Dceřiné společnosti Ručitele a Emitenta (Skupina) se výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, zejména výstavbou a následnou správou komerčních objektů určených pro kanceláře a obchodní jednotky v centru Prahy, z čehož plynou pro Skupinu potenciální rizika v souvislosti s nízkou diverzifikací. Tato diverzifikace může být nízká jak z hlediska geografického, tedy koncentrace nájmu v určité ohraničené lokalitě, dále z hlediska personálního, tedy pronájem relevantních nemovitostí pouze určitým nájemcům, případně pouze omezenému počtu nájemců, a konečně z hlediska sektorového, tedy pronájem relevantních nemovitostí nájemcům pouze z určitého sektoru ekonomiky, který nemusí být v daném hospodářském cyklu na vzestupu. Nízká diverzifikace se může projevit v rámci Projektových společností, a to zejména v důsledku přílišné koncentrace nájemců, nebo situací, kdy relevantní nemovitost je pronajímána pouze jednomu nájemci. V případě ukončení nájmu ze strany klíčových nájemců (jednoho či více) je vždy ohrožena ziskovost relevantní Projektové společnosti a v konečném důsledku i Emitenta při uspokojování práv z Dluhopisů. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena ziskovost Skupiny Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů. Riziko existujícího seniorního financování [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] K 31. březnu 2025 jsou Projektové společnosti dlužníky z nadřazených bankovních úvěrů v celkovém objemu 183.006.250,26 EUR (Nadřazené bankovní financování). V souladu s podmínkami Nadřazeného bankovního financování a související zajišťovací dokumentací byla zřízena zástavní práva ve prospěch bank, které Projektovým společnostem poskytly Nadřazené bankovní financování na prakticky celý majetek Projektových společností, včetně pohledávek Projektových společností vůči svým nájemcům a veškerého nemovitého majetku tvořícího projekt DOCK. Dojde-li k porušení podmínek Nadřazeného bankovního financování nebo související dokumentace, mají relevantní věřitelé (jednající prostřednictvím agenta pro zajištění) za stanovených podmínek právo zahájit výkon zástavního práva. Výkon zástavního práva by Projektovým společnostem významně omezil nebo zcela znemožnil nakládání s jejich majetkem a mohl by také znamenat přesměrování peněžních toků od nájemců přímo bankovním věřitelům. Taková situace by znamenala výrazné zhoršení finanční situace Projektových společností a v konečném důsledku i Emitenta při uspokojování práv z Dluhopisů.
--	---

Co jsou klíčová rizika specifická pro cenné papíry?

Nejvýznamnější rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou hlavně: Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši. Zajištění proti riziku nesplacení ze strany Emitenta bude probíhat formou vystavení finanční záruky ze strany Ručitele (Finanční záruka) a zřízením Zajištění, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výnos společností ze Skupiny řádně zajištěn. Za určitých okolností může také dojít k tomu, že Ručitel nebude schopen splnit své dluhy vyplývající z Finanční záruky v plné výši. Hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů tak při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Riziko přijetí dalšího dluhového financování členem Skupiny či navýšení stávajícího dluhového financování Projektových společností [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká] V souvislosti s možným přijetím budoucího dluhového financování Ručitele či jeho Dceřiných společností či navýšením existujícího dluhového financování Projektových společností stanovují Emisní podmínky
--	---

	Dluhopisů povinnost udržení ukazatele LTV v hodnotě nepřesahující 80 %. Emisní podmínky obsahují omezení týkající se objemu a podmínek dalšího nepodřízeného dluhového financování Emitenta nebo člena Skupiny či navýšení jakéhokoli existujícího financování Projektových společností, přičemž z těchto omezení jsou stanoveny různé výjimky umožňující přijetí dalšího dluhového financování či navýšení existujícího financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či navýšení existujícího financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta či člena Skupiny také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů či může být ohrožena schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Finanční záruky. Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední] Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech: (a) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4, stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti; a (b) odchyľně od ustanovení § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, je Žadatel v případech uvedených v článku 12.4 oprávněn požadovat pouze splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s Emisními podmínkami (pokud je to relevantní), nikoli však odkup Dluhopisů za tržní cenu. Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchyľení se v Emisních podmínkách. Výše uvedená rizika mohou mít podstatný negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V případě, že by se některé z rizik realizovalo, může investor přijít o část nebo dokonce celou investici.
--	---

4. Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů a/nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu Za jakých podmínek a podle jakého harmonogramu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	
Všeobecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízené na území České republiky na základě veřejné nabídky cenných papírů článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu. V rámci primárního prodeje (úpisu) budou činnosti spojené s vydáním a upisováním všech Dluhopisů zajišťovat Manažer. Veřejná nabídka prostřednictvím primárního prodeje (upisování) Dluhopisů bude probíhat od 1. října 2025 do dne 30. září 2026. Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise, kterým je 31. říjen 2025, nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začíná běžet 1. října 2025 a končí 30. září 2026, případně v Dodatečné lhůtě pro upisování. Minimální částka objednávky je dána Emisním kurzem jednoho kusu Dluhopisu. Maximální výše objednávky (tedy maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem) je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou vydávaných Dluhopisů. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu o poskytování investičních služeb, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti.
Předpokládaný harmonogram veřejné nabídky	Veřejná nabídka prostřednictvím primárního prodeje (upisování) Dluhopisů bude probíhat od 1. října 2025 do dne 30. září 2026.

Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent požádá prostřednictvím Kodačnického agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování pouze na Regulovaném trhu BCPP, ale nelze zaručit, že BCPP přijme Dluhopisy k obchodování. V případě přijetí Dluhopisů budou Dluhopisy obchodované v souladu s pravidly BCPP.
Plán distribuce Dluhopisů	Emitent plánuje prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky v České republice. Investoři v České republice budou osloveni zejména prostřednictvím prostředků dálkové komunikace. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy je dána Emisní cenou jednoho kusu Dluhopisu. Maximální výška objednávky je omezená jen nejvyšší sumou jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů. Emitent je oprávněn vydávat Dluhopisy v objemu menším, než je nejvyšší částka jmenovitých hodnot Dluhopisů, a Emise bude v takovém případě nadále považována za úspěšnou. Uvedené zahrnuje možnost Emitenta pozastavit nebo ukončit nabídku dle vlastního uvážení (v závislosti na jeho aktuální potřebě financování), přičemž po ukončení nabídky nebudou akceptovány další objednávky a po pozastavení nabídky nebudou akceptovány žádné další objednávky, dokud Emitent neuveřejní informace o pokračování nabídky. Emitent vždy předem uveřejní informace o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování nabídky ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.dockinvestments.cz, v sekci „základní dokumenty“. Jestliže objem Objednávek překročí objem příslušné Emise, je Manažer oprávněn jim přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Emisní cena všech Dluhopisů nabízených Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky, bude odpovídat jejich emisnímu kurzu, tj. emisní cena všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a emisní cena všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určena společným rozhodnutím Emitenta a Manažera; na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na internetové stránce Emitenta v sekci „základní dokumenty“ na adrese www.dockinvestments.cz, a současně bude uveřejněna na webových stránkách Manažera www.jtbank.cz, (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „DOCK INVESTMENTS s.r.o.“) s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Bez zbytečného odkladu po upsání a připsání Dluhopisů na účty Vlastníků dluhopisů, tj. v Datum emise nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vydání takové tranše Dluhopisů a podle podaného pokynu investorem, bude Vlastníkům dluhopisů zasláno e-mailem potvrzení o upsání Dluhopisů, přičemž obchodování s Dluhopisy bude možné až po vydání Dluhopisů a po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Pro úspěšné primární vypořádání Emise (tj. připsání Dluhopisů na příslušné účty po zaplacení Emisního kurzu) musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Zejména platí, že není-li upisovatel Dluhopisů sám členem CDCP, musí si zřídit příslušný účet u CDCP nebo u člena CDCP. Není možné zaručit, že Dluhopisy budou řádně doručeny prvnabyvateli, pokud prvnabyvatel nebo osoba, která pro něj vede příslušný účet, nedodrží všechny postupy a nedodrží všechny příslušné pokyny k primárnímu vypořádání Dluhopisů.
Odhad celkových nákladů Emise a/nebo nabídky	Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Manažera, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za právní poradce Manažera a Emitenta a některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 22.672.000 Kč v případě, že bude vydána celá předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů (tj. 750.000.000 Kč) k Datu emise, resp. 35.672.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.250.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků představovány jednorázovým poplatkem za přijetí ve výši 50.000 Kč a ročním poplatkem, jehož výše činí k datu tohoto Prospektu 15.000 Kč. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být Investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku J&T BANKY uveřejněného na internetových stránkách J&T BANKY www.jtbank.cz, v sekci „Důležité informace“, odkaz „Sazebník poplatků“. K datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.

Kdo je nabízející a/nebo osoba žádající o přijetí cenných papírů k obchodování?

Popis osoby nabízející Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, společnosti J&T BANKA. J&T BANKA je akciovou společností založenou v České republice podle českého práva a vykonává svou činnost podle českého práva.
----------------------------------	--

Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím J&T BANKY (vykonávající funkci kotečního agenta).
---	---

Proč se připravuje Prospekt?

Použití výnosů a odhadovaná čistá suma výnosů	Emitent plánuje poskytnout čistý výnos z emise Dluhopisů Ručiteli prostřednictvím vnitroskupinové půjčky a ten tyto finanční prostředky plánuje použít k refinancování vybraných stávajících úvěrů, k výplatě svému jedinému společníku, k rozvoji podnikatelských aktivit Skupiny a k úhradě nákladů emise Dluhopisů. Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 750.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 727.328.000 Kč, resp. 1.214.328.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.250.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěvané formou veřejné nabídky v České republice prostřednictvím Manažera. Manažer se zavázal vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které od něj lze rozumně požadovat, k vyhledání investorů a umístění a prodeji Dluhopisů. Nabídka Dluhopisů bude uskutečňována na bázi tzv. „best efforts“. Manažer ani žádná jiná osoba nepřevzala v souvislosti s emisí Dluhopisů pevný závazek vůči Emitentovi Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob účastnících se Emise nebo nabídky	Emitentovi není, vyjma zájmů společnosti J&T BANKA, která umisťuje Dluhopisy na trhu a která dále působí jako Koteční agent, Administrátor a Agent pro zajištění, znám žádný zájem osob zúčastněných na vydávání Dluhopisů, který by byl pro vydávání Dluhopisů podstatný.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s rizikovými faktory, které ohrožují budoucí podnikatelskou činnost Emitenta a schopnost dostát svým dluhům plynoucím z Dluhopisů. Investor by se měl zejména seznámit s tímto Prospektem (ve znění případných dodatků), ve kterém Emitent s nejlepší vědomím předkládá výčet nejzávažnějších rizikových faktorů, které mohou významným způsobem negativně ovlivnit podnikatelskou činnost Emitenta nebo Ručitele a všechny jeho dceřiné společnosti.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů představují činnost, která je svou podstatou spojena s množstvím rizik. Uvedená rizika ohrožují Emitenta jako protistranu transakce úpisu/koupě Dluhopisu, a tím ohrožují finanční postavení držitele Dluhopisu. Výčet rizik není úplný a popis vyčerpávající. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Neomezuje práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikosti, likviditních požadavků a časového horizontu investice. Rozhodnutí by mělo předcházet důkladné prostudování informací uvedených v tomto dokumentu a rovněž na podpůrné analýze právních či daňových poradců.

Uvedením rizikových faktorů v textu Prospektu se Emitent snaží poskytnout co možná nejširší rozsah informací týkajících se investice a předejít neopodstatněným nárokům souvisejícím s úpisem, nákupem, držbou nebo případným dalším prodejem Dluhopisů.

V každé následující sekci je uvedeno vždy jako první rizikový faktor, který je v příslušné sekci považován za nejvýznamnější, a to dle zhodnocení Emitenta s přihlédnutím k negativnímu dopadu na Emitenta a/nebo Ručitele a pravděpodobnost výskytu těchto rizik.

1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

Kreditní riziko Emitenta [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Kreditní riziko Emitenta může být způsobeno finančními ztrátami, které může Emitent utrpět – mimo jiné – z důvodu nesplacení závazků dlužníky ze Skupiny, zejména Ručitele. Emitent je tak přímo vystaven i kreditnímu riziku Ručitele, jehož příjmy závisí na příjmech společností DOCK 01, s.r.o., DOCK 02, s.r.o., DOCK 03, s.r.o., DOCK 04, s.r.o. a DOCK 05, s.r.o. (společně **Projektové společnosti** a každá samostatně **Projektová společnost**), přičemž tato rizika jsou popsána níže jak v rizikovém faktoru „Riziko sekundární závislosti“, tak v části „Rizikové faktory vztahující se ke Skupině (resp. v některých případech ke Skupině Crestyl)“, případně v části „Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli“.

Zajištění proti kreditnímu riziku Emitenta bude probíhat formou vystavení finanční záruky ze strany Ručitele, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výnos společnosti ze Skupiny řádně zajištěn.

Riziko účelově založené společnosti [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Emitent je společnost založená pouze za účelem vydání Dluhopisů a následného financování nákladů Ručitele spojených s jeho refinancováním, a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami). Pokud by společnost ze Skupiny, kterým Emitent takové financování poskytne, negenerovaly dostatečné množství prostředků k úhradě jejich závazků vůči Emitentovi, nemůže Emitent z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů, neboť Emitent žádné jiné podnikatelské aktivity nevykonává. Z tohoto důvodu výsledky podnikatelské činnosti Emitenta a jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti příjemců financování od Emitenta plnit peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas.

Provozní riziko Emitenta [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Provozní (operační) riziko je riziko vyplývající z nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, informačních systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí např. v důsledku opomenutí implementace nových právních a daňových předpisů (včetně transpozic směrnic EU), jejich změn, resp. změn jejich výkladů.

Vlivem těchto rizik může Emitent utrpět významné hospodářské ztráty, může dojít k narušení činností, nesplnění závazků vůči obchodním partnerům, regulačním zásahům a poškození pověsti. Stejně tak při nesprávné interpretaci nových předpisů může dojít k významným vícenákladům, což může ohrozit schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny Crestyl, a to zejména riziku závislosti na servisní společnosti Skupiny Crestyl (konkrétně společnosti Crestyl Real Estate s.r.o. a FACILITY PRO s.r.o.), která řídí, koordinuje a zajišťuje veškeré potřebné činnosti, tedy například projektové řízení, marketing, právní služby, zajištění a správa bankovních úvěrů, pro všechny projekty ve Skupině Crestyl. Vzhledem k této závislosti Emitenta na Skupině Crestyl se na schopnosti Emitenta splácet řádně a včas své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině, resp. v některých případech ke Skupině Crestyl, tedy i k Ručiteli, popsané níže. Riziko sekundární závislosti tak může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli (pouze v rozsahu, v jakém jsou relevantní pro schopnost Ručitele dostát závazku vyplývajícimu z Finanční záruky; čl. 16(3) Nařízení o prospektu)

Kreditní riziko Ručitele [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Kreditní riziko Ručitele může být způsobeno finančními ztrátami, které může Ručitel utrpět – mimo jiné – z důvodu snížení zisků Projektových společností, celkového zhoršení jejich finanční situace, poklesu hodnoty nemovitostí vlastněných Projektovými společnostmi a tím i poklesu hodnoty aktiv Ručitele.

Zajištění proti kreditnímu riziku Ručitele probíhá formou důkladného nastavení smluvních vztahů, zejména nájemních smluv na úrovni Projektových společností, a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výnos Projektových společností řádně zajištěn.

Následující tabulka ukazuje údaje z účetních závěrek Ručitele týkající se struktury krátkodobých pohledávek podle splatnosti (v tis. Kč) k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	<i>(v tis. Kč)</i>	
Ve lhůtě splatnosti	441.678	313.104
Po splatnosti	9.016	112.799
Celkem	450.694	425.903

Zatímco pohledávky Ručitele po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily zhruba 26,48 % všech pohledávek Ručitele, tak k 31. prosinci 2024 tvořily tyto pohledávky už jen přibližně 2 % pohledávek Ručitele.

Následující tabulka ukazuje údaje z účetních závěrek jednotlivých Projektových společností, v tomto případě z neauditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 01, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, týkající se struktury krátkodobých pohledávek podle splatnosti (v tis. Kč) k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

Projektová společnost: DOCK 01, s.r.o.	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	<i>(v tis. Kč)</i>	
Ve lhůtě splatnosti	133.287	121.166
Po splatnosti	840	0
Celkem	134.127	121.166

Pohledávky společnosti DOCK 01, s.r.o. po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily 0 % všech pohledávek společnosti DOCK 01, s.r.o. K 31. prosinci 2024 tvořily tyto pohledávky přibližně 0,63 % všech pohledávek společnosti DOCK 01, s.r.o.

Následující tabulka ukazuje údaje z účetních závěrek jednotlivých Projektových společností, v tomto případě z neauditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 02, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, týkající se struktury krátkodobých pohledávek podle splatnosti (v tis. Kč) k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

Projektová společnost: DOCK 02, s.r.o.	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	<i>(v tis. Kč)</i>	
Ve lhůtě splatnosti	34.566	20.808
Po splatnosti	45	344
Celkem	34.611	21.152

Zatímco pohledávky společnosti DOCK 02, s.r.o. po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily zhruba 1,63 % pohledávek společnosti DOCK 02, s.r.o., tak k 31. prosinci 2024 tvořily tyto pohledávky už jen přibližně 0,13 % pohledávek společnosti DOCK 02, s.r.o.

Následující tabulka ukazuje údaje z účetních závěrek jednotlivých Projektových společností, v tomto případě z auditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 03, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, týkající se struktury krátkodobých pohledávek podle splatnosti (v tis. Kč) k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

Projektová společnost: DOCK 03, s.r.o.	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	<i>(v tis. Kč)</i>	
Ve lhůtě splatnosti	127.442	66.933
Po splatnosti	3.038	715
Celkem	130.480	67.648

Pohledávky společnosti DOCK 03, s.r.o. po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily zhruba 1,06 % všech pohledávek společnosti DOCK 03, s.r.o. K 31. prosinci 2024 tvořily tyto pohledávky přibližně 2,33 % všech pohledávek společnosti DOCK 03, s.r.o.

Následující tabulka ukazuje údaje z účetních závěrek jednotlivých Projektových společností, v tomto případě z auditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 04, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, týkající se struktury krátkodobých pohledávek podle splatnosti (v tis. Kč) k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

Projektová společnost: DOCK 04, s.r.o.	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	<i>(v tis. Kč)</i>	
Ve lhůtě splatnosti	35.202	30.184
Po splatnosti	3.188	1.816
Celkem	38.390	32.000

Pohledávky společnosti DOCK 04, s.r.o. po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily zhruba 5,68 % všech pohledávek společnosti DOCK 04, s.r.o. K 31. prosinci 2024 tvořily tyto pohledávky přibližně 8,31 % všech pohledávek společnosti DOCK 04, s.r.o.

Následující tabulka ukazuje údaje z účetních závěrek jednotlivých Projektových společností, v tomto případě z neauditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 05, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, týkající se struktury krátkodobých pohledávek podle splatnosti (v tis. Kč) k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023:

Projektová společnost: DOCK 05, s.r.o.	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	(v tis. Kč)	
Ve lhůtě splatnosti	32.159	16.323
Po splatnosti	2.042	4.366
Celkem	34.201	20.689

Zatímco pohledávky společnosti DOCK 05, s.r.o. po splatnosti k 31. prosinci 2023 tvořily zhruba 26,74 % všech pohledávek společnosti DOCK 05, s.r.o., tak k 31. prosinci 2024 tvořily tyto pohledávky už jen přibližně 5,97 % všech pohledávek společnosti DOCK 05, s.r.o.

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Ručitel je společnost existující pouze za účelem vlastnění, správy a managementu podílů v Projektových společnostech. S výjimkou předchozí věty nevykonává Ručitel jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení vnitroskupinových závazků vůči Emitentovi, případně závazků z Finanční záruky. Ručitel dosáhl čistého obrátu ve výši 34.652 tis. Kč (2023: 20.277 tis. Kč), výsledku hospodaření před zdaněním ve výši 82.062 tis. Kč (2023: -206.575 tis. Kč) a výsledku hospodaření za účetní období (+/-) ve výši 82.538 tis. Kč (2023: -207.331 tis. Kč).

Ručitel je, podobně jako Emitent, sekundárně závislý na ziskovosti Projektových společností. Pokud by Projektové společnosti nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele například ve formě dividend, úroků či v jiné formě byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splatit závazky z Finanční záruky a na jeho schopnost poskytnout Emitentovi prostředky na splacení dluhů z Dluhopisů.

Měnové riziko Ručitele [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Ručitel utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách (CZK a EUR). Tabulka níže ilustruje dopad výkyvu měnového kurzu na Ručitelův výsledek hospodaření před zdaněním, který je vykazován v českých korunách:

Analýza citlivosti měny	Změna v kurzu	31. prosince 2024	31. prosince 2023
	(v procentech)	(v tisících Kč)	
EUR	+/- 1%	-/+ 821.000 Kč	-/+ 2.066.000 Kč

Výnosy z Dluhopisů budou použity na splacení existujícího financování Ručitele, které je denominováno v EUR, zatímco příjem z Dluhopisů bude v CZK s následnou konverzí do EUR na úrovni Ručitele. Riziko tedy spočívá v možném nepříznivém kurzu pro konverzi prostředků získaných z Dluhopisů do EUR, čímž by došlo k faktickému ponížení takto získaných prostředků. Zároveň s ohledem na předpokládané splacení existujícího financování Ručitele k určitému datu zde vzniká riziko nutnosti konverze prostředků během určeného období, kdy může být kurz zvláště nepříznivý, a tím pádem může dojít ještě k významnějšímu ponížení výnosů z Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že většina příjmů z nájmu v rámci Skupiny je denominována v EUR, tak v případě nepříznivého kurzu v době splácení Dluhopisů hrozí riziko výkyvu příjmu Skupiny k pokrytí zadluženosti vzniklé z Dluhopisů.

Neexistence aplikační praxe [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že zajištění pohledávek z Dluhopisů prostřednictvím Finanční záruky nebylo doposud testováno před českými soudy. Nemůže existovat ujištění, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Finanční záruky uzná a v jakém rozsahu.

3. Rizikové faktory vztahující se ke Skupině (resp. v některých případech ke Skupině Crestyl)

Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině a k sekundární závislosti Emitenta na Skupině Crestyl se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i rizikové faktory vztahující se ke Skupině či Skupině Crestyl popsané níže.

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci, jakož i na podnikatelskou činnost Emitenta, Skupiny a/nebo Skupiny Crestyl:

Riziko nízké diverzifikace činností Skupiny [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Ručitel, Emitent a Dceřiné společnosti Ručitele a Emitenta (**Skupina**) se výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, zejména výstavbou a následnou správou komerčních objektů určených pro kanceláře a obchodní jednotky v Praze 8 z čehož plynou pro Skupinu potenciální rizika v souvislosti s nízkou diverzifikací. Tato diverzifikace může být nízká jak z hlediska geografického, tedy koncentrace nájmu v určité ohraničené lokalitě, dále z hlediska personálního, tedy pronájem relevantních nemovitostí pouze určitým nájemcům, případně pouze omezenému počtu nájemců, a konečně z hlediska sektorového, tedy pronájem relevantních nemovitostí nájemcům pouze z určitého sektoru ekonomiky, který nemusí být v daném hospodářském cyklu na vzestupu.

Nízká diverzifikace se může projevit v rámci Projektových společností, a to zejména v důsledku přílišné koncentrace nájemců, nebo situací, kdy relevantní nemovitost je pronajímána pouze jednomu nájemci. V případě ukončení nájmu ze strany klíčových nájemců (jednoho či více) je vždy ohrožena ziskovost relevantní Projektové společnosti a v konečném důsledku i Emitenta při uspokojování práv z Dluhopisů.

V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena ziskovost Skupiny Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.

Riziko existujícího seniorního financování [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

K 31. březnu 2025 jsou Projektové společnosti dlužníky z nadřazených bankovních úvěrů v celkovém objemu 183.006.250,26 EUR (**Nadřazené bankovní financování**). V souladu s podmínkami Nadřazeného bankovního financování a související zajišťovací dokumentací byla zřízena zástavní práva ve prospěch bank, které Projektovým společnostem poskytly Nadřazené bankovní financování na prakticky celý majetek Projektových společností, včetně pohledávek Projektových společností vůči svým nájemcům a veškerého nemovitého majetku tvořícího projekt DOCK. Dojde-li k porušení podmínek Nadřazeného bankovního financování nebo související dokumentace, mají relevantní věřitelé (jednající prostřednictvím agenta pro zajištění) za stanovených podmínek právo zahájit výkon zástavního práva. Výkon zástavního práva by Projektovým společností významně omezil nebo zcela znemožnil nakládání s jejich majetkem a mohl by také znamenat přesměrování peněžních toků od nájemců přímo bankovním věřitelům. Taková situace by znamenala výrazné zhoršení finanční situace Projektových společností a v konečném důsledku i Emitenta při uspokojování práv z Dluhopisů.

Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce pro relevantní nemovitost [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Projektové společnosti vyvíjejí činnost zejména v oblasti pronájmu prostor umístěných v jimi vlastněných nemovitostech. S touto činností je spojeno zejména riziko spočívající v případném poklesu poptávky po těchto prostorách. V případě dlouhodobého výpadku poptávky, který nebude zhojen dostatečnými ochrannými opatřeními (diverzifikace termínu ukončení doby trvání nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou, hledání nájemců z různých odvětví s jinými rozhodujícími ekonomickými faktory atp.), se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností ze Skupiny. Celková míra neobsazenosti prostor v rámci

zkolaudovaných nemovitostí vlastněných Projektovými společnostmi se pohybuje k datu vyhotovení tohoto Prospektu pouze kolem 4,4 % ve vztahu ke kancelářským prostorům a prostorům pro služby. Nelze vyloučit, že se neobsazenost nemovitostí Projektových společností zásadním způsobem nezvýší. Pokud s tím související výpadek příjmů negativně postihne společnosti ze Skupiny, může popsané riziko ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Nájemní smlouvy uzavírané Projektovými společnostmi s jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Projektové společnosti konkrétně u cca 10,5 % zasmulvněných příjmů z nájmu evidují možnost předčasného ukončení nájemního vztahu ze strany nájemců po 3 letech z pětiletých smluv, případně se jedná o smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní dobou zpravidla v délce 14 - 30 dnů, a to ve vztahu k některým parkovacím prostorům. V případě předčasného ukončení smlouvy ze strany většího množství nájemců by tento stav mohl mít (podstatný) nepříznivý dopad na hospodářské výsledky společností ze Skupiny. Toto riziko je materiální zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že Projektové společnosti (jako pronajímatel) nebudou schopny dostatečně rychle nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. V takovém případě může dojít ke zhoršení jejich finanční výkonnosti a v konečném důsledku až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Snížení tržního nájemného a prodejních cen [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Tržní hodnota nemovitostí a tržní hodnota nájmu podléhá změnám, a tak každá Projektová společnost podstupuje tržní riziko pohybu cen nemovitostí a nájemného. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Projektových společností, oproti ceně, která byla přisuzována této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek dané společnosti ve Skupině. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížilo nájemné inkasované společností či společnostmi ve Skupině, oproti nájemnému, které bylo přisuzováno této nemovitosti, mohl by mít tento pokles nájemného negativní vliv na hospodářský výsledek dané společnosti ve Skupině. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je největším rizikem ve vztahu ke snížení reálné hodnoty inkasovaného nájemného Projektovými společnostmi zejména případný nárůst inflace na hodnoty, které v České republice panovaly v předchozích letech. Projektové společnosti se proti tomuto riziku chrání inflačními doložkami, které jsou ujednány ve všech nájemních smlouvách uzavíraných Projektovými společnostmi coby pronajímateli. Na základě těchto inflačních doložek je proti nárůstu inflace zcela, tj. bez omezení maximální možné výše indexace nájemného, indexací chráněno cca 92,3 % příjmů Skupiny z nájemného. Dalších cca 0,7 % smluvních příjmů Projektových společností z nájemného omezuje maximální výši roční indexace nájemného na úrovni 4 %, 3,0 % smluvních příjmů Projektových společností z nájemného omezuje maximální výši ročního indexu nájemného na úrovni 5 % a zbylých cca 3,9 % smluvních příjmů Projektových společností omezuje maximální výši ročního indexu na 50 % a 2 % minimální výši ročního indexu (tj. těchto celkem cca 7,6 % celkových smluvních příjmů Projektových společností z nájemného není nad rámec uvedené smluvně stanovené maximální možné hladiny indexace nájemného chráněno proti inflaci).

Obdobně výše popsaný rizikový faktor snížení hodnoty platí i pro případ snížení prodejních cen obchodních či kancelářských projektů. V konečném důsledku takto může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Riziko změn úrokových sazeb [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Podnikání Skupiny je vystaveno riziku kolísání úrokových sazeb, kdy úročená aktiva a pasiva nabývají splatnosti nebo jsou přeceněna v různé době nebo různé výši. Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů. Toto riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Skupina využívá externího dluhového financování. Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Skupiny a tím i schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Tabulka níže uvádí objem finanční zadluženosti Skupiny podle způsobu stanovení úrokové sazby za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023, avšak po zohlednění zajišťovacích úrokových nástrojů, jejichž prostřednictvím Skupina adresuje riziko změn úrokových sazeb:

	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
	(v tis. Kč)	
Pohyblivá úroková sazba	N/A	N/A
Fixní úroková sazba	4.639.833	4.651.391
Celkem	4.639.833	4.651.391

Riziko spojené s umístěním projektu DOCK [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Hodnota pozemků a projektu DOCK závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Projekt DOCK se nachází v atraktivní a rychle se rozvíjející oblasti Palmovky. Pokud by však nebyla správně odhadnuta vhodnost lokality s ohledem na investiční záměr, nebo by se snížila atraktivita lokality, mohlo by to v konečném důsledku vést ke snížení hodnoty projektu DOCK, a tím i ke snížení ceny nebytových prostor v tomto projektu. Taková skutečnost by měla dopad na činnost a finanční výsledky Skupiny, a v důsledku toho i na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Poškození dobrého jména Skupiny nebo nedostatečná spokojenost nájemců může mít za následek snížení poptávky po nemovitostech Projektových společností [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Obchodní strategie Skupiny částečně závisí na udržení její integrity a reputace v oblasti vysoce kvalitních služeb nájemcům a spokojenosti nájemců. Dobré jméno Skupiny může být poškozeno mnoha faktory a událostmi, z nichž některé mohou být mimo její kontrolu. Mezi takové faktory a události mohou patřit neetické nebo nezákonné praktiky zaměstnanců nebo obchodních partnerů Skupiny, případné nehody v nemovitostech v portfoliu Skupiny, rozsáhlé nebo významné závady v těchto nemovitostech a související nároky na náhradu škody, neschopnost splnit preference nájemců, negativní mediální prezentace (včetně sociálních médií) nebo skutečné nebo hrozící soudní spory.

Kromě toho může Skupina v souvislosti se svou podnikatelskou činností čelit sporům s různými orgány veřejné moci, které mohou vést k vydání různých rozhodnutí a/nebo opatření, která mohou pro Skupinu znamenat finanční ztráty. Neexistuje žádná záruka, že Skupina bude schopna adekvátně a včas odhalit nebo reagovat na takové hrozby. Nepříznivé mediální zprávy týkající se Skupiny, jejích akcionářů, managementu, smluvních partnerů, třetích stran, jakož i realitního odvětví jako celku by také mohly mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Skupiny, a to bez ohledu na jejich nepřesnost či nepravdivost.

Reputace Skupiny může být poškozena také v důsledku opatření přijatých jedním nebo více jejími konkurenty, která povedou k negativní publicitě v celém odvětví v důsledku pochybení jednoho z jejích konkurentů. Společnosti podnikající v segmentu nemovitostí jsou často předmětem značného zájmu veřejnosti. Rozsah a pravděpodobnost reputačních rizik vyplývajících z negativní publicity proto bývá větší než v jiných odvětvích. V takové situaci může být poškozena pověst celého sektoru a všichni účastníci trhu mohou nést důsledky významné negativní publicity. Jakákoli ztráta reputace by mohla mít za následek snížení poptávky po nemovitostech Skupiny, neschopnost Skupiny získat kapitál nebo refinancovat své nesplacené dluhy za výhodných podmínek nebo vůbec, vystavení přísnější regulaci a/nebo odporu veřejných orgánů nebo napětí v klíčových vztazích s dodavateli, zhotoviteli a jinými poskytovateli služeb, což vše může mít nepříznivý vliv na podnikání, čistá aktiva, finanční situaci a hospodářské výsledky Skupiny a v konečném důsledku i Emitenta.

Skupina může utrpět škodu na své pověsti v důsledku skutečných nebo vnímaných nedostatků v jejím přístupu k environmentálním, sociálním vlivům a řízení svých podniků („ESG“) [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Investoři i spotřebitelé v České republice si jsou stále více vědomi environmentálních a dalších otázek ESG, přičemž na tyto otázky kladou větší důraz. Mezi relevantní environmentální otázky patří otázky související s

přechodem na čisté nulové emise. Skupinu by mohly ovlivnit také změny v environmentálních předpisech a politice, například zvýšené provozní náklady v důsledku zavedení nebo zvýšení ceny emisí oxidu uhličitého za vytápění nebo vyšší kapitálové výdaje v důsledku povinných energetických rekonstrukcí. Rovněž může být obtížnější získat nebo udržet odpovídající pojištění budov bez ekologických certifikátů.

Jakýkoli skutečný nebo vnímaný nedostatek úsilí Skupiny nebo jejich dodavatelů o snížení emisí skleníkových plynů v souladu s jakýmkoli oznámenými cíli, splnění stávajících akreditací souvisejících s ESG nebo cílů snížení emisí nebo zvýšení používání udržitelných materiálů nebo jakékoli jiné iniciativy související s ESG by mohly mít za následek negativní zpětnou vazbu od zainteresovaných stran, což by mohlo poškodit dobré jméno Skupiny a mohlo by to vést k problémům při získávání nebo udržení nájemců nebo přístupu k dluhovému financování, pokud by Skupina nebyla schopna splnit kritéria nebo ukazatele související s ESG. Požadavky na ESG se budou v průběhu času pravděpodobně zvyšovat, a to i v souvislosti s přechodem na nízkouhlíkovou ekonomiku, a proto může být dopad jejich nesplnění v budoucnu ještě větší.

Skupina si je vědoma těchto reputačních rizik, včetně těch, které mohou vzniknout na základě skutečných či vnímaných nedostatků. V reakci na to přijala komplexní ESG strategii s cílem zajistit plnou integraci udržitelných principů do svých činností. Mezi klíčové kroky patří závazek k dosažení klimatické neutrality do roku 2050, plnění požadavků EU Taxonomie, zavádění certifikací LEED, BREEAM a WELL, jakož i posílení odpovědnosti v dodavatelském řetězci.

Díky tomuto strategickému přístupu, podpořenému měřitelnými cíli a řízením dle mezinárodních standardů, jsou reputační rizika související s ESG oblastí systematicky zmírňována. Riziko újmy na pověsti lze s ohledem na výše uvedené považovat za střední, s pozitivním trendem směrem k dalšímu snižování. Oficiální ESG strategii společnosti naleznete na následujícím odkazu společně s každoročními ESG reporty: <https://www.crestyl.com/esg>

Riziko konkurence [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Projektové společnosti ze Skupiny Crestyl jsou účastníky hospodářské soutěže na konkurenčním trhu developmentu a následné správy v nemovitostním sektoru, zejména v České republice. Mezi největší konkurenty Skupiny Crestyl na trhu komerčních nemovitostí patří v oblasti developmentu a následné správy kancelářských ploch společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., AFI EUROPE Czech Republic s.r.o., J & T Real Estate CZ, a.s., HB Reavis Holding CZ a.s., Trigema a.s. a skupina SKANSKA a v oblasti retailových projektů skupiny CPI a Unibail-Rodamco-Westfield. Mezi největší konkurenty Skupiny Crestyl na trhu rezidenčních nemovitostí patří Penta, Horizon a FINEP.

Pokud se tedy jedná o Skupinu a nemovitosti v Projektových společnostech, největší konkurencí jsou skupiny CPI a Penta, jakožto konkurenti v oblasti retailových a kancelářských projektů.

Tato konkurence spočívá zejména v konkurenci nabídky nájmu obchodních jednotek i kanceláří v dané lokalitě, v čase dokončení projektů a v okamžiku ukončení doby nájmu existujících nájemců, kdy jsou uzavírány nové nájemní smlouvy nebo prodlužovány ty existující, jakož i konkurence v oblasti poskytování služeb v oblasti provozování nemovitostí.

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

Rizika spojená s právní regulací [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

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

V důsledku výše uvedených nebo jiných omezení mohou Skupině vzniknout neplánované výdaje. Konkrétně: (i) může dojít k úpravám či novelizacím právních norem nebo ke změně jejich interpretace z pozice orgánů veřejné

správy, které ovlivní plánované využití nemovitostí v majetku Skupiny; (ii) může dojít k nadměrným požadavkům na památkovou péči, či ochranu životního prostředí, v důsledku čehož dojde k vynaložení nákladů, s kterými relevantní člen Skupiny k dnešnímu dni nepočítal, resp. nemusel počítat. Tyto změny mohou přispět k nižší atraktivitě nemovitostí pro případné nájemce a v konečném důsledku neumožní Skupině zajistit plánovanou celkovou obsazenost za podmínek a parametrů předpokládaných v nájemních smlouvách. Případné nedodržení těchto omezení může mít za následek uložení pokut, správních a trestních sankcí až po zákaz použití nemovitostí nebo demoliční příkazy.

Skupina může být také negativně ovlivněna změnami v oblasti daňových požadavků, a to včetně změn daňových sazeb, nových daňových zákonů nebo revidovaných interpretací daňových zákonů ze strany příslušných orgánů, což může vést k dodatečné daňové zátěži a s ní spojeným neočekávaným nákladům.

Ustanovení v nájemních smlouvách nebo jiných smlouvách mohou být neplatná [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Nájemní smlouvy a jiné smlouvy, které uzavírají společnosti ze Skupiny, jsou z velké části standardizované, neboť jsou uzavírány s velkým počtem smluvních protistran, zejména s nájemci. Jakékoli neplatné ustanovení nebo nejasnosti ve standardizovaných smlouvách proto mohou mít vliv na množství smluvních vztahů. Neplatnost jakýchkoli standardních ustanovení ve smlouvách Skupiny by mohla vést k poškození práv Skupiny, k značnému počtu žalob podaných proti Skupině, nebo k tomu, že by Skupina byla nucena nést náklady, které dříve považovala za náklady, které lze přiřadit jejím smluvním protistranám. K datu vyhotovení tohoto prospektu Emitent potvrzuje, že si není vědom, že by došlo k jakémukoli zneplatnění těchto standardizovaných smluv, či jejich částí.

Uskutečněním jednoho nebo více z uvedených rizik by mohlo mít významný nepříznivý vliv na podnikání, čistá aktiva, finanční situaci a výsledky hospodaření Skupiny.

Riziko poškození nemovitostí a následných oprav [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí ve vlastnictví Projektových společností. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně), v důsledku čehož mohou Projektovým společností vzniknout neočekávané výdaje na odstranění vzniklých škod. Navzdory opatřením přijímaným ve Skupině k mitigaci tohoto rizika (zejména přijímání pravidel správy nemovitostí a předcházení škod či uzavírání pojistných smluv) však nelze vyloučit vznik podstatné škody – a tedy potřebu nákladných oprav – na nemovitostech Projektových společností. Zároveň je možné, že lidská práce, pohonné hmoty, energie, náhradní díly či materiály potřebné pro opravy nemovitostí nebudou k sehnání v potřebné době, či se již nebudou vyrábět nebo budou extrémně drahé. Také v souvislosti s tímto rizikem tak může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Riziko ceny služeb nájemců [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Při provozu nemovitostí vlastněných či provozovaných Projektovými společnostmi dochází k výraznému využití a spotřebě vody, elektrické a tepelné energie. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je přitom obecně očekáván další výrazný nárůst vstupů spojený s tzv. green dealem, což může mít nepříznivý dopad na hospodaření nájemců, potenciálně vedoucí až k neschopnosti nájemců hradit jejich závazky vůči příslušným společnostem Skupiny. Současně platí, že pokud nájemci nebudou schopni příslušné společnosti Skupiny uhradit svou proporcionální část ceny spotřebovaných energií a služeb, zůstanou tyto pohledávky příslušné společnosti Skupiny neuspokojeny, což může v konečném důsledku mít vliv i na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko přerušení nebo ukončení provozu [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Při dlouhodobém přerušení nebo ukončení provozu nemovitostí vlastněných či provozovaných Projektovými společnostmi z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod. hrozí významný výpadek v příjmech nájemců takových nemovitostí. Následný výpadek v příjmech Projektových společností by mohl v konečném důsledku ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Riziko ztráty významných zaměstnanců [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Odchod členů představenstva, manažerů nebo klíčových zaměstnanců Skupiny a neschopnost najít a udržet kvalifikované zaměstnance mohou mít negativní vliv na Emitenta. Jedná se zejména o následující zaměstnance a manažery servisní společnosti Skupiny:

- pan Simon Johnson působící na pozici Chief Executive Officer,
- pan Jozef Ďurík působící na pozici Chief Financing Officer a
- paní Magda Pokorná působící na pozici Chief Corporate Officer)

Servisní společnost Skupiny poskytuje služby spojené s řízením a správou projektů přímo Projektovým společnostem. Emitent nemůže zaručit, že bude servisní společnost Skupiny schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit správu Projektových společností, a tím i jejich hospodářské výsledky a finanční situaci.

4. Rizikové faktory vztahující se k trhu nemovitostí

Vzhledem k tomu, že hlavní činností Skupiny je development a správa nemovitostí, jsou s její obchodní činností spojena rizika negativního výkyvu cen nemovitostí a výnosů z nemovitostí, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z Dluhopisů. Mezi rizika spojená s nemovitostním trhem patří zejména následující faktory:

Riziko spojené s pronájmem a provozem komerčních nemovitostí [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Skupina je vystavena veškerému riziku, které s sebou nese vlastnění, řízení a provozování komerčních nemovitostí. Hospodaření Projektových společností může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně. Například výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (HDP), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice. Kromě toho nová vláda Spojených států amerických (USA) v roce 2025 přistoupila ke zvýšení a/nebo zavedení nových obchodních cel, které se týkají široké škály dováženého zboží a/nebo zemí, z nichž zboží pochází. Ačkoli k datu tohoto Prospektu není možné předvídat dopady těchto kroků, rostoucí protekcionismus a obchodní napětí mezi USA na jedné straně a Evropskou unií, Čínou, Mexikem a Kanadou na straně druhé mohou potenciálně vést zejména ke (i) zpomalení globálního hospodářského růstu, (ii) zvýšení inflace a (iii) výrazným změnám v mezinárodních obchodních vztazích a dodavatelských řetězcích. Tyto negativní dopady mohou být znásobeny v případě, že země, které jsou novými cly dotčeny, v reakci na tato cla přistoupí k odvetným opatřením.

Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti, což může nájemcům způsobit potíže s dodržením finančních závazků vůči Skupině a dopadnout i na poptávku po nájemních prostorech obecně. Není zaručeno, že Skupina udrží současnou úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemních smluv v Projektových společnostech.

Poptávka po komerčních prostorech k pronájmu a schopnost komerčních nemovitostí generovat potřebný příjem a udržet si svou hodnotu je ovlivněno mnoha parametry, jako jsou například:

- (a) ekonomické a demografické prostředí,
- (b) stavební práce související s pronájmem prázdných komerčních jednotek,
- (c) kreditní riziko nájemců,
- (d) infrastruktura v uvedené lokalitě a přístup k veřejné dopravě,
- (e) výše komerčních nájmů a jejich délka,

- (f) rostoucí popularita práce na dálku,
- (g) konkurenční prostředí, a
- (h) očekávání nájemců ohledně kvality a údržby nájemních prostor.

Jakékoliv zhoršení poptávky na trhu pronájmu komerčních nemovitostí se může projevit ze strany potenciálních nájemců v tlaku na finanční a jiné pobídky ze strany pronajímatelů, což může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů komerční nemovitosti.

Riziko nízké likvidity nemovitostí [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem nebo prodej komerčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Jakkoli je primárním cílem Skupiny držet a spravovat nemovitosti s co největším výnosem, nelze vyloučit v krajním případě ani jejich prodej. V době prodeje však nemusí být předmětné nemovitosti pronajaty tak, aby z nich byl maximalizován finanční příjem (výnos) a tím i jejich hodnota. V případě nutnosti prodeje tedy může být Projektová společnost nucena prodat nemovitost pod hodnotou, kterou by tato nemovitost mohla mít, byla-li by plně optimalizována. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny relevantní nemovitosti v důsledku například špatného načasování prodeje či nedostatečné optimalizace pronájmu budovy, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a tím i na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko spojené s oceněním [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, v důsledku čehož Skupina dlouhodobě nese riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Skupiny oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně relevantní společnosti ve Skupině vést ke snížení zisku a tím i ke snížení schopnosti Emitenta splatit Dluhopisy.

Riziko spojené s bezpečností nemovitostí [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Skupina je vystavena rizikům souvisejícím s bezpečností nájemců v nemovitostech, která může být ohrožena mimo jiné teroristickými činy, válkou, nebo jinou formou násilí či útoku. Skupina podporuje bezpečnost nájemců. Z důvodu lukrativního umístění nemovitostí, vysoké viditelnosti a přítomnosti velkého počtu lidí však mohou být objekty Projektových společností terčem terorismu či jiných forem násilí. Jakýkoli teroristický čin nebo násilný útok na majetek Skupiny nebo podobný majetek ve vlastnictví někoho jiného může poškodit stav jejich nájemců a kromě přímých ztrát může přímo nebo nepřímo ovlivnit hodnotu jejich nemovitostí a pozemků. Navíc by kterákoli z těchto událostí mohla snížit důvěru nájemců nebo zvýšit volatilitu a nejistotu na světových finančních trzích a v ekonomice. Nepříznivé ekonomické podmínky vyplývající z těchto typů událostí by mohly snížit poptávku po prostorách, které Skupina spravuje, a tím snížit hodnotu těchto nemovitostí a výnosy z pronájmu, a v důsledku toho mohou mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky, operace a výsledky Skupiny a tím vést i ke snížení schopnosti Emitenta splatit Dluhopisy.

Riziko poškození nemovitých věcí, včetně poškození v důsledku živelných událostí a katastrof, potřeby náhlých oprav [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

V případě, že budou nemovitosti ve Skupině výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž bude zhoršena i ekonomická situace Skupiny. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že společnosti ze Skupiny nebudou řádně udržovat a spravovat nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Škody na nemovitostech mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění společnosti ze Skupiny, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty. Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění). Samotná škodná událost

může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemníků z prostor v předmětných nemovitostech, popřípadě odradit nové potenciální nájemníky prostor v projektu.

Riziko ocenění projektu DOCK [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

S ohledem na požadavek uvedený v článku 4.3 Emisních podmínek bude pro účely výpočtu finančního ukazatele LTV použita metoda tržní hodnoty pro stanovení hodnoty projektu DOCK. Pro stanovení této tržní hodnoty bude zajištěno ocenění projektu DOCK jednou ze společností uvedených v definici “Zvolený znalec” Emisních podmínek.

Ocenění jsou ze své podstaty subjektivní, přičemž externí znalci často používají předpoklady a odhady hodnot a parametrů, které developer nebo externí znalec v době ocenění nemají k dispozici. Ceny nemovitostí podléhají také značným výkyvům, které způsobují měnící se ekonomické podmínky, jako jsou volatilita úrokových sazeb, růst nebo pokles HDP, nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou po komerčních nebo rezidenčních nemovitostech a další faktory. V důsledku toho se může ocenění projektu DOCK měnit i během krátkého období, což může mít negativní dopad na splnění ukazatele LTV v situacích, kdy je nutné přezkoumat výši tohoto ukazatele, finanční situaci Skupiny a následně i schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Kromě toho, pokud by ocenění bylo připraveno nesprávně, nedbale a/nebo na základě nepravdivých a/nebo nesprávných údajů a/nebo předpokladů, může být skutečná tržní hodnota projektu DOCK nižší, než vyplývá z příslušného ocenění.

Riziko spojené se znečištěním [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Je možné, že některé nemovitosti obsahují pozemní znečištění, nebezpečné materiály nebo jiné zbytkové znečištění. Zjištění takového zbytkového znečištění, zejména v souvislosti s pronájmem nebo prodejem nemovitostí, může vyvolat dodatečné náklady. Je možné, že již nebude možné se domáhat náhrady proti znečišťovateli nebo předchozím vlastníkům nemovitostí.

Existence nebo dokonce jen podezření na existenci nebezpečných materiálů, zbytkového znečištění nebo pozemní kontaminace může negativně ovlivnit hodnotu nemovitosti a schopnost pronajmout nebo prodat takovou nemovitost.

Regulační podmínky v odvětví nemovitostí se mohou změnit a nepříznivě ovlivnit podnikání Skupiny [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Podnikání Skupiny je do značné míry ovlivněno regulačními podmínkami České republiky. Kromě daňového a nájemního práva sem patří mimo jiné stavební předpisy včetně předpisů o požární bezpečnosti, sociální legislativa a právo v oblasti životního prostředí, energetiky a pozemkové právo.

Zpřísnění právního rámce, například v oblasti ochrany nájemců, požární bezpečnosti, ochrany životního prostředí (např. požadavky na energetickou účinnost budov nebo náklady na emise oxidu uhličitého v odvětví nemovitostí), zákony týkající se znečištění a z toho vyplývající povinnosti sanace, by mohly mít významný nepříznivý vliv na ziskovost investic a hospodářské výsledky Skupiny a tím vést i ke snížení schopnosti Emitenta splatit Dluhopisy.

Skupina je schopná přizpůsobit svůj obchodní model odpovídajícím způsobem pouze do určité míry, a proto vidí rizika v nepříznivých změnách nebo zvýšené přísnosti právního prostředí. Skutečné nebo potenciální změny platných zákonů, předpisů, politik a administrativních požadavků v sektoru komerčních nemovitostí stejně jako riziko stanovení podmínek ze strany příslušných orgánů mohou vést k značné nejistotě a dodatečným nákladům, což by mohlo mít nepříznivý vliv na podnikatelskou činnost, čistá aktiva, finanční situaci a hospodářské výsledky Skupiny a tím vést i ke snížení schopnosti Emitenta splatit Dluhopisy.

5. Rizika vztahující se k existenci Agentů pro zajištění

Dohoda o podřízenosti a Zástavní práva budou zřízena a Finanční záruka bude vystavena ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění, ale jejich práva vyplývající z ní bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Dohoda o podřízení (jak je tento pojem definován níže) bude uzavřena okolo data tohoto Prospektu a Finanční záruka vystavená Ručitelem byla vystavena ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění a Zástavní smlouvy mohou být uzavřeny za podmínek stanovených v Emisních podmínkách s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů z Finanční záruky, Dohody o podřízení (jak je tento pojem definován níže) nebo ze Zástavních smluv, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle Ručitele jedinou stranou Finanční záruky a vedle příslušného zástavce jedinou stranou Zástavních smluv, resp. vedle Emitenta či Ručitele a příslušných Podřízených věřitelů jedinou stranou příslušné Dohody o podřízení. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva z Finanční záruky, z Dohod o podřízení nebo ze Zástavních smluv Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv z Finanční záruky, z Dohod o podřízení nebo ze Zástavních smluv, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek z výkonu práv z Finanční záruky, z Dohod o podřízení nebo ze Zástavních smluv nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny až do výše 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu práv z Finanční záruky, z Dohod o podřízení nebo ze Zástavních smluv získat menší plnění.

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

Riziko střetu zájmu Agent pro zajištění vyplývající z financování poskytovaného společností ze Skupiny [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

J&T BANKA (tedy Agent pro zajištění) v současné době jako jediný věřitel poskytuje mezzaninové financování Ručiteli. V souvislosti s tímto financováním poskytuje jediný společník Ručitele společnosti J&T BANKA zástavní právo (mimo jiné) k podílu v Ručiteli pro účely tohoto financování. V tomto ohledu existuje riziko střetu zájmu mezi J&T BANKOU v pozici věřitele a zástavního věřitele financování poskytovaného Ručiteli a J&T BANKOU v pozici Agent pro zajištění.

Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agent pro zajištění [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

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

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

Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

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

6. Rizika vztahující se k cennému papíru

Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši. Zajištění proti riziku nesplacení ze strany Emitenta bude probíhat formou vystavení Finanční záruky ze strany Ručitele a zřízením Zajištění, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výnos společností ze Skupiny řádně zajištěn. Za určitých okolností může také dojít k tomu, že Ručitel nebude schopen splnit své dluhy vyplývající z Finanční záruky v plné výši. Hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů tak při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování členem Skupiny či navýšení stávajícího dluhového financování Projektových společností [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

V souvislosti s možným přijetím budoucího dluhového financování Ručitele či jeho Dceřiných společností či navýšením existujícího dluhového financování Projektových společností stanovují Emisní podmínky Dluhopisů povinnost udržení ukazatele LTV v hodnotě nepřesahující 80 % (viz „Emisní podmínky – Finanční závazky – Povinnost udržovat Finanční ukazatele“). Emisní podmínky obsahují omezení týkající se objemu a podmínek dalšího nepodřízeného dluhového financování Emitenta nebo člena Skupiny či navýšení jakéhokoli existujícího financování Projektových společností, přičemž z těchto omezení jsou stanoveny různé výjimky umožňující přijetí dalšího dluhového financování či navýšení existujícího financování (viz „Emisní podmínky – Omezení Finančního zadlužení“). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či navýšení existujícího financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta či člena Skupiny také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů či může být ohrožena schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Finanční záruky.

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Emitent zamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

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

Riziko předčasného splacení [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich konečné splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta (tj. bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů), je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Riziko inflace [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 7. srpna 2025¹ se celková inflace za rok 2025 očekává ve výši 2,6 % s pokračujícím mírným poklesem až na 2,3 % za rok 2026. Pokud však nastane situace, na základě které se tato prognóza nenaplní a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Riziko pevné úrokové sazby z Dluhopisů [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

V případě zvýšení úrokových sazeb na trhu s dluhovými nástroji nad pevnou úrokovou sazbu Dluhopisů lze očekávat snížení poptávky po Dluhopisech a tím i snížení jejich ceny na Regulovaném trhu BCPP. Za takových okolností by vlastník Dluhopisu při jeho prodeji, resp. odkupu Emitentem, realizoval ztrátu odpovídající rozdílu Emisního kurzu a ceny Dluhopisu k okamžiku jeho prodeje. Investice do Dluhopisů tedy s sebou nese riziko, že cena Dluhopisu na Regulovaném trhu BCPP bude nižší než Emisní kurz.

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4, stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti; a
- (b) odchyľně od ustanovení § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, je Žadatel v případech uvedených v článku 12.4. oprávněn požadovat pouze splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s Emisními podmínkami (pokud je to relevantní), nikoli však odkup Dluhopisů za tržní cenu.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchyľení se v Emisních podmínkách.

Poplatky [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízké]

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry a zprostředkovatelem emise Dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si

¹ Prognóza ČNB – léto 2025, dostupná zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady či poplatky. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím J&T BANKY budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku J&T BANKY uveřejněného na internetových stránkách J&T BANKY www.jtbank.cz, v sekci „Důležité informace“, odkaz „Sazebník poplatků“. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízké]

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

Riziko rozdílnosti podmínek a ceny za Dluhopisy při souběžné primární / sekundární veřejné nabídce prostřednictvím Manažera [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízké]

Podmínky primární veřejné nabídky (uskutečňované Emitentem prostřednictvím Manažera) a sekundární veřejné nabídky (uskutečňované Manažerem a dalšími vybranými finančními zprostředkovateli), pokud budou nabídky provádět souběžně, se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi). V případě, že investor upíše, resp. koupí, Dluhopisy za vyšší cenu (cenou se rozumí buď emisní kurz v primární nabídce, nebo kupní cena v sekundární nabídce), nese riziko, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby upsal, resp. koupil, Dluhopisy za cenu nižší. Do ceny a její celkové výše se dále mohou promítnout i poplatky Manažera nebo třetích stran spojené s veřejnou nabídkou (primární či sekundární) a evidencí o Dluhopisech, které se účtují investorovi, a tím může dojít k odlišné výši nákladů, které investor do Dluhopisů bude muset vynaložit na koupi jednoho Dluhopisu od Manažera.

7. Rizika vztahující se k finanční záruce, k dohodě o podřízení pohledávek a k zástavním smlouvám

Riziko neplnění [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Finanční záruky. Ručitel v rámci Skupiny plní roli řídicí osoby všech společností ve Skupině. V roli Ručitele coby holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny. V roli Ručitele coby smluvního partnera společností Skupiny jsou pak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na schopnosti takových společností ze Skupiny hradit závazky vzniklé vůči Ručiteli. Společnosti ze Skupiny jsou přitom samozřejmě povinny průběžně splácet i jiné závazky než ty vůči Ručiteli. Pokud hospodářské výsledky společností ze Skupiny nebudou dostačující k vygenerování prostředků ultimátně dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Finanční záruky (přičemž některá související nejvýznamnější rizika jsou uvedena výše v této kapitole v sekci „*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli*“), nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

Riziko týkající se hodnoty zastavených aktiv [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: vysoká]

Hodnota způsobilých aktiv ve vlastnictví Skupiny, k nimž může být za podmínek stanovených v Emisních podmínkách zřízeno Zástavní právo, bude závislá na míře optimalizace výnosů nemovitostí, jakož i na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní,

nemusi mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro poskytovatele Zástavního práva jako zástavce. Hodnota zastaveného aktiva může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny může mít vliv i na hodnotu některých předmětů zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě výkonu Zástavních práv.

Zástavní práva mohou zajišťovat (pari passu) rovněž jiné dluhy Emitenta [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Zástavní práva mohou zajišťovat (pari passu) rovněž jiné dluhy Emitenta či Ručitele než dluhy související s Dluhopisy, a to konkrétně dluhy Emitenta či Ručitele vzniklé v souvislosti s jakoukoli rámcovou smlouvou o obchodování na finančních trzích (nebo obdobnou smlouvou podle jakéhokoli práva, včetně ISDA Master Agreement) uzavřenou s J&T BANKOU za účelem zajištění kolísání měnových kurzů a úrokových sazeb (nikoliv však pro spekulativní účely) formou křížového měnového swapu (tzv. cross currency swap), úrokového swapu (tzv. interest rate swap) či obdobného instrumentu (vč. souvisejících zajišťovacích dohod (tzv. CSA)), a to až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise (případně navýšené celkové jmenovité hodnoty Emise, pokud k takovému navýšení dojde). Zástavní práva budou zajišťovat dluhy Emitenta či Ručitele až do výše 1.875.000.000 Kč s tím, že pokud souhrnná hodnota dluhů zajištěných (pari passu) věřitelů, přesáhne tento limit, Vlastníci dluhopisů nemusí být plně uspokojeni v případě výkonu Zástavních práv.

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: střední]

Za podmínek stanovených v Emisních podmínkách mohou být za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů uzavřeny zástavní smlouvy mezi jediným společníkem Ručitele či příslušným členem Skupiny jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Zástavní smlouvy**) a zřízena zástavní práva k vybranému majetku Skupiny (**Zástavní práva**). Zřízení takových Zástavních práv může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zástavních práv. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zástavního práva, dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání Zástavních práv před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zástavní právo by nebylo možné vykonat. Emitent neumí vyloučit, že obdobná pravidla mohou být aplikovatelná podle jiných právních řádů, zejména s ohledem na jurisdikci, v níž má zástavce podle Zástavní smlouvy k podílu v ručiteli sídlo.

Ručitel může v budoucnu poskytovat záruky v rámci případných akvizic v rámci Skupiny, tj. zaručit se za splacení kupní ceny v období mezi podpisem příslušné dokumentace a vypořádáním transakce (k datu tohoto Prospektu Ručitel žádné takové záruky neposkytl) případně se může zaručit za dluhy jiných členů Skupiny z úvěrových smluv, z dluhopisů nebo z jiného právního titulu. Pokud by v budoucnu musel Ručitel plnit závazky z výše uvedených záruk či zajištění, mohlo by to omezit jeho schopnost disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků pro úhradu svých dluhů vůči Vlastníkům dluhopisů, respektive vůči Agentovi pro zajištění, vyplývajících z Finanční záruky.

Omezení výše zajištěných dluhů dle Finanční záruky [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena do výše 1.875.000.000 Kč, včetně příslušenství, s datem vzniku nejpozději do 31. října 2040. Bude-li hodnota budoucích zajištěných pohledávek Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Finanční záruky budou zajištěné dluhy splněny v pořadí a v objemu podle příslušné písemné žádosti Agentu pro zajištění, avšak vždy v souladu s podmínkami Finanční záruky. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky Finanční záruky, nebudou Ručitelem uhrazeny.

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si tak měli být vědomi, že toto omezení by mohlo mít nepříznivý dopad na uspokojení Vlastníka dluhopisů z Finanční záruky v případě, že Emitent nebude schopen plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko neúčinnosti Finanční záruky [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Záruka Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založena Finanční zárukou. Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Vystavením Finanční záruky se Ručitel zavázal k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je Ručitelem ovládanou osobou a Emitent a Ručitel tvoří konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Finanční záruky, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen mimo jiné na poskytnutí financování Ručiteli a Emitent hradí za poskytnutí Finanční záruky úplatu, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Finanční záruky. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Ručení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Finanční zárukou a plnění již poskytnutá na základě Finanční záruky by musely být Agentem pro zajištění vrácena do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele. Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Finanční záruky. Nelze vyloučit, že založení takového účinku by bylo soudem či jiným příslušným orgánem shledáno v jeho pravomocném rozhodnutí. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů na základě Finanční záruky uspokojeni.

Riziko týkající se dohody o podřízení pohledávek [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Ručitel uzavřel následující smlouvy o úvěru, na základě kterých se společnosti Dock 01, s.r.o., Dock 02 s.r.o. a Dock 03 s.r.o. zavázaly poskytnout Ručiteli níže specifikované úvěry (**Smlouvy o úvěru**):

Věřitel	Datum smlouvy	Měna	Úvěrový rámec	Výše jistiny a úroků k datu Prospektu	Splatnost
Dock 01, s.r.o.	25. června 2020	EUR	4.500.000	4.536.028,57	31. srpna 2026
Dock 02 s.r.o.	20. prosince 2023	EUR	2.000.000	1.652.619,13	31. srpna 2026
Dock 03 s.r.o.	19. prosince 2022	EUR	7.452.000	4.631.498,08	31. srpna 2026

Ručitel jako nabyvatel a společnost Crestyl Commercial Development s.r.o. jako převodce uzavřely dne 31. března 2023 smlouvu o převodu podílu ve společnosti Dock 05, s.r.o. a vedlejší dohodu související se smlouvou o převodu podílu, ve znění pozdějších dodatků (spolu dále jako **Převodní smlouva**). Ke dni tohoto prospektu činí výše dluhu (doplatku kupní ceny za podíl) Ručitele vůči společnosti Crestyl Commercial Development s.r.o. vyplývající z Převodní smlouvy 403.445.072,16 Kč.

Ručitel jako postupník a společnost Crestyl Commercial Development s.r.o. jako postupitel uzavřely dne 31. března 2023 smlouvu o postoupení pohledávek, na základě které společnost Crestyl Commercial Development s.r.o. postoupila na Ručitele pohledávky ze smluv o úvěru popsanych v bodech (x) a (xi) odst. (c) článku 4.5.6 (*Financování Projektu DOCK IN*) kapitoly X (*Popis Ručitele*) (dále jen **Smlouva o postoupení**). Ke dni tohoto prospektu činí výše dluhu (úplaty za postoupení pohledávek) Ručitele vůči společnosti Crestyl Commercial Development s.r.o. vyplývající ze Smlouvy o postoupení 13.471.323,19 Kč + 2.135.076,32 EUR.

Ručitel jako ručitel, společnosti Dock 01, s.r.o., Dock 02 s.r.o., Dock 03 s.r.o. a Crestyl Commercial Development s.r.o. jako podřízení věřitelé (**Podřízený věřitel**) a Agent pro zajištění jako seniorní věřitel uzavrou okolo data tohoto prospektu dohodu o podřízenosti, na jejímž základě budou pohledávky ze Smluv o úvěru, Převodní smlouvy a ze Smlouvy o postoupení podřízeny tzv. seniorním pohledávkám, které tvoří (resp. budou tvořit), mimo jiné, pohledávky na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů, úroků z Dluhopisů a jakýchkoliv plateb z titulu Finanční záruky.

Insolvenční zákon rozeznává koncept podřízených pohledávek vůči všem třetím stranám. Nestanoví však přesné náležitosti dohody o smluvním podřízení pohledávek sjednané jen mezi vybranými věřiteli ve vztahu k určitým pohledávkám, jako je například dohoda o podřízenosti. Tento koncept zůstává v českém právním řádu netestovaný, přestože je v praxi využíván, a nelze zcela vyloučit riziko, že by soud mohl v případě sporu

rozhodnout o neúčinnosti nebo neplatnosti dohody o podřízení. V takovém případě by pohledávky z takto smluvně podřízených smluv nebyly uspokojovány jako podřízené. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

Riziko neúčinnosti Zástavních práv [posouzení významnosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu: nízká]

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinným může být právní jednání, kterým dlužník zkracuje možnost uspokojení věřitelů nebo některé věřitele zvýhodňuje na úkor jiných. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Zřízením Zástavních práv by bylo zajištěno splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů a dluhů Ručitele vyplývající z Finanční záruky. Nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele či jiného člena Skupiny může dojít ke zpochybnění účinnosti Zástavních práv. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Zástavní práva naplňují některé z výše zmíněných znaků a jsou neúčinná, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Zástavními právy.

Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Zástavních práv. Nelze vyloučit, že založení takového účinku by bylo soudem či jiným příslušným orgánem shledáno v jeho pravomocném rozhodnutí.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové stránce www.dockinvestments.cz, v sekci „základní dokumenty“ lze nalézt následující informace zahrnuté do tohoto Prospektu odkazem:

Informace	Dokument	str. nebo část
Zahajovací rozvaha Emitenta k 12. květnu 2025	Auditovaná zahajovací rozvaha Emitenta	1-5
Zpráva nezávislého auditora k zahajovací rozvaze Emitenta k 12. květnu 2025	Zpráva nezávislého auditora Emitenta	6-7
Účetní závěrka Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2024	Auditovaná účetní závěrka Ručitele	1-17
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2024	Zpráva nezávislého auditora Ručitele	26-28
Účetní závěrka Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2023	Auditovaná účetní závěrka Ručitele	1-17
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2023	Zpráva nezávislého auditora Ručitele	18-20

Auditovanou zahajovací rozvahu Emitenta k 12. květnu 2025, včetně výroku auditora lze nalézt na webové stránce www.dockinvestments.cz v sekci „základní dokumenty“ nebo pod následujícím odkazem: https://data.crestyl.com/vyrocní-zpravy/Dock_Investments_zahajovací_rozvaha_2025.pdf

Auditovanou účetní závěrku Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2024, včetně výroku auditora lze nalézt na webové stránce www.dockinvestments.cz v sekci „základní dokumenty“ nebo pod následujícím odkazem: https://data.crestyl.com/vyrocní-zpravy/Crestyl_Commercial_Investment_zaverka_2024.pdf

Auditovanou účetní závěrku Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2023 lze nalézt na webové stránce www.dockinvestments.cz v sekci „základní dokumenty“ nebo pod následujícím odkazem: https://data.crestyl.com/vyrocní-zpravy/Crestyl_Commercial_Investment_zaverka_2023.pdf

Ručitel nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku a podíly v jednotlivých Projektových společnostech vykazuje prostřednictvím majetkových podílů. Ručitel nemá, s ohledem na ustanovení § 22aa zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonnou povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, neboť je sám zahrnut do konsolidačního celku jiné konsolidující osoby.

Části dokumentů, které do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem nejsou, nepovažuje Emitent za významné, popř. jsou zmíněny v jiné části tohoto dokumentu.

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta na adrese Boudníková 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika.

IV. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Dock Investments, s.r.o., založenou a existující podle českého práva, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 232 60 611, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 424099 (**Emitent**), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 750.000.000 Kč (sedm set padesát milionů korun českých), s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 1.250.000.000 Kč (jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % p.a. a splatné v roce 2030 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci **Emise Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 23. září 2025 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 23. září 2025. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003576944. Název Dluhopisu je DOCK INV. 6,85/30. Datum emise Dluhopisů je 31. října 2025 (**Datum emise**).

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Nařízení o prospektu**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/117978/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00326/CNB/653 ze dne 29. září 2025, které nabylo právní moci dne 30. září 2025, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <http://www.dockinvestments.cz/> v sekci „základní dokumenty“ (**Internetové stránky emitenta**).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou (jak je tento pojem definován níže), která se řídí českým právem, vystavenou společností Crestyl Commercial Investment s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 11689391, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 352949 (**Ručitel**), která je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a jejíž znění je rovněž součástí Prospektu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 47115378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731 (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je na vyžádání Vlastníků dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně (jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek).

Emitent požádá prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. (**Kotační agent**), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.6, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech vykonávat J&T BANKA, a.s. (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Smlouva s agentem pro zajištění bude k dispozici na Internetových stránkách emitenta, a dále také k nahlédnutí v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně.

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba (zejména Ručitel, Podřízený věřitel nebo jakákoliv Dceřiná společnost Ručitele) splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**), že třetí osoba splní takovou povinnost a že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. První věta § 1769 Občanského zákoníku se v daných případech nepoužije

Česká národní banka (**ČNB**) bude vykonávat dohled nad emisí Dluhopisů a Emitentem (ze strany ČNB se jedná zejména o schválení prospektu Dluhopisů, včetně jeho případných dodatků, a dohled nad plněním informačních povinností Emitenta, a to po celou dobu přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP). Prospekt Dluhopisů byl posouzen ČNB pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani Ručitele a ČNB schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani Ručitele ani schopnost Emitenta splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů, respektive schopnost Ručitele splnit své závazky z Finanční záruky.

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

1. Základní charakteristika dluhopisů

1.1 Zaknihované cenné papíry, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise (tj. suma jmenovitých hodnot Dluhopisů) je 750.000.000 Kč (sedm set padesát milionů korun českých). Emitent je oprávněn v souladu s článkem 2.1 těchto Emisních podmínek rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až do výše 1.250.000.000 Kč (jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých). Počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 75.000 (sedmdesát pět tisíc) kusů, nebo 125.000 (sto dvacet pět tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena v souladu s předchozí větou.

1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

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

1.3 Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se **Vlastníkem dluhopisu** či **Vlastníkem dluhopisů** rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován.

Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději pět Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.4 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

1.5 Rating

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá k Datu emise samostatný rating.

2. Celková jmenovitá hodnota, emisní kurz, lhůta pro upisování, způsob emise dluhopisů

2.1 Lhůta pro upisování

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začíná běžet 1. října 2025 a končí 30. září 2026 (**Lhůta pro upisování**).

Pokud se Emitent po dohodě s Manažerem rozhodne vydat Dluhopisy ve vyšší jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, tak celková jmenovitá hodnota všech vydávaných Dluhopisů nesmí být vyšší než 1.250.000.000 Kč (jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých). Se souhlasem Manažera může Emitent vydat Dluhopisy v předpokládané či vyšší celkové jmenovité hodnotě Dluhopisů i po uplynutí Lhůty pro upisování. V takovém případě Emitent určí dodatečnou lhůtu pro upisování (**Dodatečná lhůta pro upisování**), která skončí nejpozději v Rozhodný den pro výplatu, ke kterému dochází ke konečnému splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a zpřístupní ji způsobem uvedeným v článku 14 bez zbytečného odkladu. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po jejich vydání a to nejpozději bezprostředně po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty (**Emisní kurz**).

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem po dohodě s Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy dle § 34 ZPKT nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Další informace ke způsobu a místu úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v Prospektu (viz část „*Upisování a prodej*“).

3. Status dluhopisů

3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou, prostřednictvím Dohody o podřízenosti a Zástavními smlouvami (jak jsou tyto pojmy definovány níže), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň

rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Předkupní a přednostní práva

Ručitel (jako jediný společník Emitenta) ani jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

3.3 Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajištěny následujícím způsobem:

- (a) Finanční zárukou (**Finanční záruka**) ve smyslu § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**). Ručitel se ve Finanční záruce neodvolatelně a za podmínek tam uvedených zaručuje, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakoukoliv svou platební povinnost nebo jiné povinnosti ve vztahu k jakémukoliv Dluhopisu řádně a včas, včetně jakéhokoliv potenciálního dluhu Emitenta vůči některému z Vlastníků dluhopisů, vyplývajících z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti platebních povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na základě výzvy Agentu pro zajištění, která bude mít náležitosti stanovené ve Finanční záruce, zaplatí Agentovi pro zajištění takovou částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 15 (patnácti) Pracovních dní od doručení výzvy Agentu pro zajištění Ručiteli. Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena maximálně do celkové výše 1.875.000.000 Kč (jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých). Kopie Finanční záruky je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a její znění je rovněž zahrnuto do Prospektu. Uplatnění práva z Finanční záruky je nezávislé na výkonu práv z Dohody o podřízenosti nebo ze Zástavních smluv Agentem pro zajištění;
- (b) prostřednictvím dohody o podřízení pohledávek mezi Ručitelem jako dlužníkem, Podřízeným věřitelem jako podřízeným věřitelem a Agentem pro zajištění jako seniorním věřitelem (**Dohoda o podřízenosti**);
- (c) prostřednictvím zástavní smlouvy prvního pořadí k 100% podílu v Ručiteli uzavřené mezi společností Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o. (**Zástavce 1**) a Agentem pro zajištění (**Zástavní smlouva k podílu v ručiteli**);
- (d) prostřednictvím zástavní smlouvy prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o Vázaném účtu uzavřené mezi Emitentem (**Zástavce 2** a společně se Zástavcem 1 jako **Zástavce**) a Agentem pro zajištění (**Zástavní smlouva k pohledávkám z vázaného účtu** a společně se Zástavní smlouvou k podílu v ručiteli jako **Zástavní smlouvy**; Finanční záruka a Dohoda o podřízenosti a Zástavní smlouvy dále jako **Zajišťovací dokumenty**).

3.4 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovacími dokumenty, vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Emitenta, Ručitele, Zástavce nebo Podřízeného věřitele. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění. Dle Smlouvy s Agentem pro zajištění je Agent pro zajištění:

- (a) povinen, především:

- (i) vykonávat veškeré činnosti Agentu pro zajištění v souladu s Emisními podmínkami a pokyny Schůze;
 - (ii) na základě rozhodnutí Schůze a v souladu s takovým rozhodnutím uplatňovat jakožto seniorní věřitel práva z Dohody o podřízenosti nebo jakožto oprávněný z Finanční záruky práva z Finanční záruky nebo jakožto zástavní věřitel práva ze Zástavních smluv; a
 - (iii) bez odkladu informovat Vlastníky dluhopisů uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „DOCK INVESTMENTS s.r.o.“), o postupu při výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta, Ručitele, Zástavce, Podřízeného věřitele nebo jiné osoby v souvislosti se Zajišťovacími dokumenty; a
- (b) oprávněn, především:
- (i) vystupovat jako seniorní věřitel v Dohodě o podřízenosti nebo jako oprávněný z Finanční záruky nebo jako zástavní věřitel ze Zástavních smluv a svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonávat veškerá práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva s nimi související; a
 - (ii) posuzovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta, zejména stanoví-li Emisní podmínky, že určitá povinnost má být splněna způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění je dle Smlouvy s agentem pro zajištění také oprávněn při výkonu své funkce využívat na náklady Emitenta služeb odborných poradců a znalců. Za výkon funkce náleží Agentovi pro zajištění smluvní odměna a nárok na náhradu nákladů spojených s výkonem funkce Agentu pro zajištění. Plnění získané z uplatnění práv ze Zajišťovacích dokumentů náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů, Smlouvy s agentem pro zajištění a Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajišťovacími dokumenty se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 60 Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2.

Kopie Zajišťovacích dokumentů budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1).

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

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

obsahují, respektive budou obsahovat, bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů.

3.5 Uzavření a udržování Zajišťovacích dokumentů a zřízení věcně právního zajištění

Dohoda o podřízení bude uzavřena okolo data tohoto Prospektu, Zástavní smlouvy budou uzavřeny nejpozději k Datu emise a Finanční záruka byla uzavřena k datu Prospektu. Emitent zajistí, že Ručitel, každý Podřízený věřitel a Zástavce budou své závazky ze Zajišťovacích dokumentů řádně udržovat v plném rozsahu a zajistí, že budou řádně plnit veškeré své povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, a to vždy až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za to, že jakýkoliv závazek ze Zajišťovacích dokumentů platně nevznikl či nenabyl účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti jakýmkoliv Zajišťovacím dokumentem, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) k Datu emise vznikne zástavní právo k pohledávkám z vázaného účtu na základě Zástavní smlouvy k pohledávkám z vázaného účtu, a to jako zástavní právo první v pořadí; a
- (b) do 10 Pracovních dnů od Data emise vznikne zástavní právo k 100% podílu v Ručiteli na základě Zástavní smlouvy k podílu v ručiteli, a to jako zástavní právo první v pořadí.

3.6 Postavení agenta pro zajištění

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

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech (tedy že nastaly důvody, pro které může dojít nebo došlo k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění) nebo c) (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi (jak je tento pojem definován níže) v souladu s článkem 12.1.2, na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění, kterým bude renomovaná banka oprávněná poskytovat bankovní služby v České republice (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1.1. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1.

Práva a povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související

s výkonem funkce Agent pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1.

3.7 Jednání agenta pro zajištění

- (a) Agent pro zajištění:
 - (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou (**Pokyn schůze**); a
 - (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo nečinnost), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze.
- (b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:
 - (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze; nebo
 - (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agent pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agent pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.
- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agent pro zajištění podle Zajišťovacích dokumentů nebo jakéhokoli práva s nimi souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
 - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
 - (ii) je dle názoru Agent pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agent pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena další ustanovení tohoto článku 3.7, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.8 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1) dle článku 9.1.1, 9.1.3, 9.1.7 nebo 9.1.8 a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 se stávají splatnými (**Akcelerace**) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (přičemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení, který trvá). Rozhodnutí o Akceleraci bude uvádět v důsledku jakého nastalého a pokračujícího Případu porušení jej Agent pro zajištění přijal a bude účinným jeho doručením Emitentovi a uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „DOCK INVESTMENTS s.r.o.“).

Dojde-li k rozhodnutí o Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**) a takové rozhodnutí se stalo účinným v souladu s předchozím odstavcem. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí schůze o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.9), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

3.9 Výkon zajištění a další rozhodnutí

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

Dojde-li k Akceleraci, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajišťovacích dokumentů v souladu s jejich podmínkami.

Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon práv ze Zajišťovacích dokumentů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1. Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem práv ze Zajišťovacích dokumentů nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k nim (**Rozhodnutí schůze o výkonu**). Rozhodnutí schůze o výkonu musí být schváleno Prostou většinou a musí obsahovat způsob výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů v souladu s jejich podmínkami a příslušnými předpisy. Rozhodnutí schůze o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí schůze o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k rozhodnutí o Akceleraci. Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím schůze o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí schůze o výkonu doručeno Administrátorem, Emitentem nebo jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nebo poté, co bylo Rozhodnutí schůze o výkonu uveřejněno.

V případě, že o Akceleraci rozhodl sám Agent pro zajištění v souladu s článkem 3.7, může Agent pro zajištění, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o zahájení výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů nebo uskutečnění jiných kroků ve vztahu k nim i bez nutnosti svolání Schůze, resp. před rozhodnutím Schůze dle předchozího odstavce.

Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „DOCK INVESTMENTS s.r.o.“) a dokumenty týkající se výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

3.10 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny Agentu pro zajištění, a to až do výše 3 % (tři procenta) z výtěžku z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění či zálohy na náklady vymáhání zaplacené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoliv splatné, avšak neuhrazené jistiny a splatného avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů; a
- (e) za páté, k vrácení jakéhokoli přebytku Ručiteli, Zástavci nebo Podřízenému věřiteli.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese www.jtbank.cz (v sekci „*Důležité informace*“, odkaz „*Emise cenných papírů*“, záložka „*DOCK INVESTMENTS s.r.o.*“). V případě výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů v rámci insolvenčního řízení Emitenta, Ručitele, Zástavce nebo Podřízeného věřitele budou pravidla pro rozdělení výtěžku z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

4. Povinnost zdržet se zřízení zajištění a další povinnosti emitenta a ručitele

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že Ručitel ani žádná Dceřiná společnost Ručitele do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného Zajištění k zajištění jakéhokoliv Finančního zadlužení, které by zcela nebo zčásti omezilo práva Emitenta, Ručitele nebo jakéhokoliv Dceřiné společnosti Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění nezajistí, aby (i) byly jeho dluhy z Dluhopisů zajištěny alespoň rovnocenně dle aplikovatelného práva příslušné jurisdikce s takto zajišťovaným Finančním zadlužením (což však neplatí v případě, že takto zřizované Zajištění má sloužit k zajištění Finančního zadlužení třetích stran) nebo zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze Prostou většinou nebo (ii) zřízení takového Zajištění bylo schváleno usnesením Schůze přijatým Prostou většinou v souladu s článkem 12.

Ustanovení prvního odstavce se nevztahuje na jakékoli Zajištění (současné nebo budoucí), pokud v době jeho zřízení nebo bezprostředně před jeho zřízením neexistuje Případ porušení a Případ porušení nebo Hrozící případ porušení nenastane v důsledku zřízení takového Zajištění (přičemž existence Případu porušení nebo Hrozícího případu porušení se nebude posuzovat v případě odstavců (a) až (d) níže, které představují na sobě nezávislé výjimky z povinnosti zdržet se zřízení Zajištění), a pokud se jedná o Zajištění:

- (a) existující k Datu emise s tím, že u takového Zajištění však nesmí docházet ke změnám v osobě zástavního věřitele;
- (b) vzniklé po Datu emise a zajišťující dluhy v souvislosti se stávajícím seniorním financováním Dceřiných společností Ručitele, za předpokladu, že nedojde ke změně stávajících financujících osob;

- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti s uzavřením smluvních nebo obdobných ujednání Emitentem, Ručitelem nebo jakoukoliv Dceřinou společností Ručitele za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů a v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem, Ručitelem či jakoukoli Dceřinou společností Ručitele ve vztahu k takovým ujednáním, pokud k takovému splacení dojde do 60 dní od data zřízení takového Zajištění;
- (d) vážnoucí nebo vznikající na majetku Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti s uzavřením smluvních nebo obdobných ujednání jakoukoliv Dceřinou společností Ručitele za účelem předčasného nebo řádného splacení stávajícího seniorního bankovního financování Dceřiných společností Ručitele, nebo jakéhokoli navýšení tohoto stávajícího seniorního bankovního financování, pokud se jedná o financování ve formě úvěru, kde financující osobou je banka s bankovní licencí v rámci Evropské unie a za předpokladu, že čerpáním takového financování nedojde k porušení článku 4.3.1;
- (e) vyplývající ze zákona, nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) se Emitent, Ručitel nebo příslušná Dceřiná společnost Ručitele v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti, s nímž bylo nebo by mělo být toto Zajištění zřízeno, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku proti soudnímu nebo správnímu rozhodnutí, na jehož základě bylo nebo by mělo být toto Zajištění zřízeno;
- (f) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi na základě smlouvy o vedení účtu, všeobecných obchodních podmínek či obdobného dokumentu příslušné banky;
- (g) vyplývající z pravidel a předpisů jakéhokoli clearingového systému nebo burzy cenných papírů, které se týká akcií nebo jiných cenných papírů držených v tomto clearingovém systému nebo na burze cenných papírů; nebo
- (h) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem (vždy však pouze v souvislosti s Dluhopisy), Ručitelem nebo Dceřinou společností Ručitele k zajištění proti pohybu úrokových sazeb, měnových kurzů nebo cen komodit (pro vyloučení pochyb s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely) (**Hedging**),

a to vždy za předpokladu, že se nejedná o Zajištění k (i) dluhům Emitenta za jakoukoliv Spřízněnou osobou (jak je tento pojem definován v článku 4.6) ani k dluhům Ručitele za jakoukoliv Spřízněnou osobou nebo (ii) majetku zajištěnému skrze Zástavní smlouvy.

4.2 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje, že Emitent, Ručitel ani žádný člen Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakoukoli Dceřinou společností jakékoliv Ultimátní ovládající osoby nebo s jakoukoliv Ultimátní ovládající osobou jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo za podmínek, které jsou pro Emitenta, Ručitele nebo jiného člena Skupiny výhodnější než podmínky obvyklé v obchodním styku.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv transakce mezi členy Skupiny navzájem.

4.3 Finanční závazky

4.3.1 Povinnost udržovat Finanční ukazatele

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel LTV nepřekročí Povolенý poměr LTV.

4.3.2 Testování finančních závazků

Testování finančních závazků dle tohoto článku 4.3 bude probíhat vždy zpětně k rozvahovému dni, ke kterému byla sestavena každá příslušná účetní závěrka, kterou má Emitent povinnost uveřejnit v souladu s článkem 4.9, a to na základě takové účetní závěrky či účetních závěrek.

Stanoví-li tyto Emisní podmínky, že kterýkoliv závazek dle tohoto článku 4.3 má být testován na *pro forma* bázi, znamená to testování se zohledněním příslušné transakce (a se zohledněním veškerých dalších transakcí již uskutečněných po konci posledního příslušného účetního období, ve vztahu k nimž má být rovněž dle těchto Emisních podmínek uskutečněno testování na *pro forma* bázi) nebo kroku na *pro forma* bázi, takové zohlednění bude uskutečněno v dobré víře finančním ředitelem nebo jednatelem Ručitele, jako by se tato událost uskutečnila v první den příslušného účetního období.

4.3.3 Informační povinnosti

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl, že Ukazatel LTV překročil Povolенý poměr LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1.

4.3.4 Náprava poskytnutím finančních prostředků

Do 20 Pracovních dnů poté, co Emitent řádně oznámil nebo měl oznámit skutečnost dle článku 4.3.3, může kterákoliv Ultimátní ovládající osoba nebo jakákoliv její Dceřiná společnost, uskutečnit nebo zajistit uskutečnění nápravy Ukazatele LTV, a to (i) navýšením základního kapitálu Ručitele, (ii) poskytnutím příspěvku mimo základní kapitál Ručitele, nebo (iii) poskytnutím úvěru nebo zápůjčky Ručiteli za předpokladu, že tato bude na základě Dohody o podřízenosti podřízena dluhům z Finanční záruky za předpokladu, že peněžní prostředky získané skrze body (i) až (iii) budou uloženy na Vázaný účet (**Náprava** a peněžní prostředky poskytnuté v rámci Nápravy **Částky nápravy**).

Po každé Nápravě dle předchozího odstavce je Emitent povinen bez zbytečného odkladu, a nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne uskutečnění Nápravy, informovat Administrátora a Agenta pro zajištění o provedení Nápravy (včetně zvoleného způsobu Nápravy) a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1, spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta a za Ručitele, že po poskytnutí Nápravy jsou splněny požadavky článku 4.3.1. Částky nápravy uložené na Vázaném účtu mohou sloužit pouze k řádnému nebo předčasnému úplnému či částečnému splacení Dluhopisů.

Po prokázání Nápravy Agentovi pro zajištění na základě nejbližšího následujícího data testování Ukazatele LTV, dojde, na základě žádosti Emitenta k uvolnění přebytečných peněžních prostředků původně převedených na Vázaný účet, které již nejsou potřebné pro splnění Ukazatele LTV, a k jejich opětovnému převedení poskytovateli Částky nápravy, vždy však v souladu s podmínkami smlouvy o Vázaném účtu a Zástavní smlouvy k pohledávám z vázaného účtu.

Pro účely potvrzení dle předchozího odstavce Emitent zohlední Nápravu tak, že o získanou Částku nápravy sníží Celkovou finanční zadluženost.

4.4 Omezení nakládání s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů Emitent, Ručitel, ani žádná Dceřiná společnost Ručitele neprodá, nevloží do základního nebo jiného kapitálu jiné společnosti, nepřevede ani jinak nezacizí v rámci jedné či série transakcí svůj majetek (včetně vnitroskupinových pohledávek) v hodnotě přesahující 50.000.000 Kč ani neuskuteční jinou transakci, která má obchodní účinky zcizení majetku v takové hodnotě

(Dispozice), přičemž související Dispozice, zejména pokud se uskutečňují v rámci jedné transakce, se pro účely výše uvedeného limitu počítají jako jedna Dispozice.

Omezení dle předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) Dispozice s Nemovitostmi (nebo jejich částmi) nebo podíly či akciemi v Dceřiných společnostech Ručitele (včetně převodu případných vnitroskupinových pohledávek, který dluží prodáváný člen Skupiny jinému členovi Skupiny, který není součástí prodeje, pokud je takový převod relevantní), pokud:
 - (i) transakční cena zaplacená za Nemovitosti (pokud se prodává přímo Nemovitost) nebo podíly či akcie v Dceřiných společnostech Ručitele (včetně ceny za převod případných vnitroskupinových pohledávek, které dluží prodáváný člen Skupiny jinému členovi Skupiny, který není součástí prodeje) není podstatně nižší než nejnovější Ocenění těchto Nemovitostí (v každém případě min. ve výši 95 % takového Ocenění), jež nesmí být starší než 2 měsíce a v případě prodeje podílů či akcií v Dceřiných společnostech Ručitele vlastnicích přímo či nepřímo tyto Nemovitosti (včetně ceny za převod případných výše uvedených vnitroskupinových pohledávek) není podstatně nižší než výše uvedené Ocenění těchto Nemovitostí (v každém případě min. ve výši 95 % takového Ocenění) ponížené o aktuální hodnotu dluhů, jež tvoří Zadluženost povolenou dle článku 4.5 (vi) a (vii), které vážnou na prodáváných Dceřiných společnostech Ručitele nebo je taková Dispozice s majetkem výsledkem procesu prodeje organizovaného Ručitelem (nebo Dceřinou společností Ručitele) prostřednictvím Zvoleného znalce, s odpovídající odbornou péčí, a to tak, aby došlo k dosažení nejlepší možné ceny s tím, že musí být vybrána jedna ze dvou nejvyšších nabídek na koupi;
 - (ii) transakční cena za Nemovitosti nebo podíly či akcie v Dceřiných společnostech Ručitele (včetně ceny za převod případných vnitroskupinových pohledávek, které dluží prodáváný člen Skupiny jinému členovi Skupiny, které není součástí prodeje) je (po případném povinném vyplacení financování povoleného v souladu s článkem 4.5 (vi) a (vii) těchto Emisních podmínek) uložena na Vázaný účet s tím, že tyto prostředky Emitent použije na předčasné splacení Dluhopisů (v souladu s článkem 6.4 Emisních podmínek), a to nejméně ve výši, která zajistí, že po provedení takového předčasného splacení (se zohledněním takové Dispozice na *pro forma* bázi) bude Ukazatel LTV maximálně na úrovni 70 % přičemž částka zbylá po provedení takového předčasného splacení může být použita v souladu s těmito Emisními podmínkami nebo na tomto účtu budou tyto prostředky uloženy do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů;
 - (iii) je provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku (přičemž výše ceny za Dispozici s majetkem bude považována za cenu v souladu s podmínkami obvyklými v obchodním styku, bude-li dodržen postup Dispozice s majetkem dle ustanovení (i) výše);
 - (iv) protiplnění Dispozice je stanoveno v penězích,
 - (v) bezprostředně před uskutečněním takové Dispozice a s jejím zohledněním na *pro forma* bázi budou splněny požadavky článku 4.3.1; a
 - (vi) v důsledku této Dispozice nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebo Hrozící případ porušení nebude trvat; a
- (b) Dispozice mezi členy Skupiny navzájem; a

- (c) Dispozice vztahující se k vybavení komerčního interiéru podle specifických potřeb nájemce (tzv. fit-out) za podmínek obvyklých v obchodním styku s tím, že hodnota takové Dispozice nepřesáhne 100.000.000 Kč, přičemž související Dispozice, zejména pokud se uskutečňují v rámci jedné transakce, se pro účely výše uvedeného limitu počítají jako jedna Dispozice.

4.5 Omezení Finančního zadlužení

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení jeho Finančního zadlužení nebo Finančního zadlužení Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele

Omezení uvedené v tomto článku 4.5 se nevztahuje na jakékoli Finanční zadlužení:

- (i) vzniklé na základě Dluhopisů;
- (ii) vzniklé ze zákona, nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi, Ručiteli nebo Dceřiné společnosti Ručitele, pokud Emitent, Ručitel nebo příslušná Dceřiná společnost Ručitele v soudním či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí vystupoval(a) aktivně a v dobré víře chránil(a) své zájmy;
- (iii) vzniklé za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem a úhrady souvisejících nákladů a poplatků, pokud k takovému splacení dojde do 60 dní od data vzniku takového Finančního zadlužení;
- (iv) Emitenta nebo Ručitele ve formě úvěru nebo zápůjčky podřízené na základě Dohody o podřízenosti dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele);
- (v) vzniklé mezi členy Skupiny;
- (vi) Dceřiných společností Ručitele existující k Datu emise ve formě úvěru (včetně případného souvisejícího Hedgingu), kde financující osobou je banka s bankovní licencí v rámci Evropské unie;
- (vii) vzniklé výlučně za účelem refinancování či navýšení Finančního zadlužení Dceřiné společnosti Ručitele (vč. případného souvisejícího Hedgingu), pokud se jedná o financování ve formě úvěru, kde financující osobou je banka s bankovní licencí v rámci Evropské unie a za předpokladu, že čerpáním takového financování či jeho navýšením nedojde k porušení článku 4.3.1;
- (viii) Emitenta v souvislosti s Hedgingem;
- (ix) člena Skupiny v souvislosti s odloženou splatností faktur vystavených třetí osobou (avšak nikoli Spřízněnou osobou), a to až do celkové výše 100.000.000 Kč;
- (x) vzniklé v rámci běžného obchodního styku příslušného člena Skupiny (které nespadá do žádné z kategorií výše) v maximální souhrnné výši jistiny 50.000.000 Kč (nebo ekvivalentu v jiných měnách).

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení Finančního zadlužení jakéhokoliv člena Skupiny, s výjimkou Ručitele, vůči jakékoliv Spřízněné osobě (jak je tento pojem definován v článku 4.6). Emitent se zavazuje zajistit, že splnění jakéhokoliv Finančního zadlužení Ručitele vůči jakékoliv Spřízněné osobě nebude zajištěno Zajištěním.

4.6 Omezení výplat

Emitent zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů (i) Emitent, Ručitel ani jakýkoliv jiný člen Skupiny neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu ve prospěch jakékoliv Ultimátní ovládající osoby nebo jakékoli Dceřiné společnosti Ultimátní ovládající osoby, která není členem Skupiny (**Spřízněné osoby**) na úhradu svých dluhů, (ii) Emitent, Ručitel ani jakýkoliv jiný člen Skupiny neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu ve prospěch jakékoliv Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny na úhradu svých dluhů, které jsou v souladu s podmínkami Dohod o podřízenosti podřízeny (ve všech případech včetně platby úroků) dluhům z Dluhopisů, resp. Dluhům z Finanční záruky, (iii) Ručitel nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti se svým kapitálem, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend), a (iv) Emitent, Ručitel ani jakýkoliv jiný člen Skupiny nesplatí dluh Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny ani neposkytne závazkové zajištění či utvrzení dluhu Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny (každá ze situací dle bodů (i) až (v) výše **Výplata**), pokud:

- (a) bezprostředně před touto Výplatou nebo v jejím důsledku by Ukazatel LTV překročil hodnotu 75 % (testováno na posledních dostupných příslušných finančních výkazech, ne starších 3 měsíce); nebo
- (b) v době takové Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou existuje Případ porušení nebo by Případ porušení v důsledku takové Výplaty nastal.

Omezení dle tohoto článku 4.6 se neuplatní na (i) Výplatu ve prospěch Spřízněných osob jejichž cílem je distribuce výtěžku Emise souladně s použitím výtěžku uvedeným v Prospektu a pokud v době takové Výplaty neexistuje Případ porušení a Případ porušení by v důsledku takové Výplaty nenastal; a (ii) na jakékoli plnění dluhů Emitenta, Ručitele či jiného člena Skupiny, za zboží či služby poskytované za podmínek obvyklých v obchodním styku za předpokladu, že objem takových Výplat nepřesáhne 500.000 EUR za příslušný finanční rok. Do limitu podle předchozího bodu (ii) se nezapočítává jakékoli plnění dluhů Emitenta, Ručitele či jiného člena Skupiny za zboží či služby poskytované za podmínek obvyklých v obchodním styku ve vztahu k jakékoli nově uzavřené nájemní smlouvě k Nemovitosti (pokud příslušná nájemní smlouva nebyla sjednána skrze či za účasti zprostředkovatele) za předpokladu, že objem takové Výplaty nepřesáhne jednorázově 20 % z ročního nájmu podle této nově uzavřené nájemní smlouvy.

4.7 Zákaz poskytování úvěrů a zápůjček

Emitent se zavazuje a zajistí, že Emitent, Ručitel ani jakákoliv Dceřiná společnost Ručitele se nestane věřitelem ve vztahu k jakémukoliv Finančnímu zadlužení, s výjimkou poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ve prospěch společnosti, které jsou členy Skupiny.

Omezení dle tohoto článku 4.7 uvedené ve vztahu k Ručiteli se dále neuplatní na poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ve prospěch Spřízněných osob, pokud jsou zároveň splněny podmínky dle článku 4.6 (a) a (b) respektive se uplatní některá z výjimek dle článku 4.6 in fine.

4.8 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že se Emitent ani Ručitel ani žádná Dceřiná společnost Ručitele nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá ani nevloží do základního kapitálu jiné společnosti ani jakýmkoli způsobem nepřevede, nezastaví nebo nepronajme svůj závod nebo jeho podstatnou část představující samostatnou organizační složku závodu (**Přeměna**), s výjimkou Přeměn Dceřiných společností Ručitele, jejichž účastníky jsou výlučně členové Skupiny (mimo Emitenta a Ručitele) a nedochází při nich k distribuci nebo převodu aktiv mimo Skupinu ani k navýšení Ukazatele LTV a kdy v důsledku takové Přeměny nedojde ke Změně kontroly a nedojde k Případu porušení nebo Hrozícímu případu porušení.

4.9 Informační povinnost Emitenta a Ručitele

Emitent bude dále písemně informovat Administrátora a Agenta pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení nejpozději do pěti Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 a v níže uvedených lhůtách či termínech následující dokumenty a informace v českém jazyce:

- (a) výroční zprávy a roční auditované individuální účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS v anglickém jazyce a ověřené Zvoleným auditorem do 30. dubna každého roku, počínaje výroční zprávou a účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2025;
- (b) (i) roční auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele nebo (ii) nebudou-li sestavovány konsolidované účetní závěrky Ručitele, auditované individuální účetní závěrky všech společností ze Skupiny (mimo Emitenta, který má separátní režim dle bodu (a) výše), v obou případech připravené v souladu s IFRS nebo CAS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. dubna každého roku, počínaje účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2025;
- (c) pololetní zprávy a pololetní neauditované individuální účetní závěrky Emitenta připravené alespoň v souladu s IAS 34 nebo jinak v souladu s IFRS v anglickém jazyce k 30. červnu každého roku, počínaje pololetní zprávou a pololetní neauditovanou individuální účetní závěrkou vyhotovenou za pololetí končící 30. června 2026, a to nejpozději do 30. září daného roku;
- (d) (i) pololetní neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele nebo (ii) nebudou-li sestavovány konsolidované účetní závěrky Ručitele, individuální účetní závěrky všech společností ze Skupiny (mimo Emitenta, který má separátní režim dle bodu (c) výše), v obou případech připravené alespoň v souladu s IAS 34 nebo jinak v souladu s IFRS nebo CAS k 30. červnu každého roku, počínaje pololetní neauditovanou konsolidovanou účetní závěrkou vyhotovenou za pololetí končící 30. června 2026, a to nejpozději do 30. září daného roku;
- (e) informaci o hodnotách Ukazatele LTV vyplývajících z (nebo, v případě účetních závěrek dle CAS, vypočtených na jejich základě a na základě příslušných Ocenění v souladu s těmito Emisními podmínkami) roční auditované konsolidované účetní závěrky či závěrek dle bodu (b) výše, a spolu s tím potvrzení Zvoleného auditora o tom, zda byly k rozvahovému dni takové účetní závěrky splněny požadavky článku 4.3.1 spolu se stejným prohlášením osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele (včetně uvedení detailního výpočtu Ukazatele LTV a potvrzení, že Hodnoty dle příslušných Ocenění odpovídají Hodnotám uvedených v takovém výpočtu Ukazatele LTV), a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku; a
- (f) informaci o hodnotách Ukazatele LTV vyplývajících (nebo, v případě účetních závěrek dle CAS, vypočtených na jejich základě a na základě příslušných Ocenění v souladu s těmito Emisními podmínkami) z pololetní neauditované konsolidované účetní závěrky či neauditovaných závěrek dle bodu (d) výše, a spolu s tím potvrzení osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele (včetně uvedení detailního výpočtu Ukazatele LTV a potvrzení, že Hodnoty dle příslušných Ocenění odpovídají Hodnotám uvedených v takovém výpočtu Ukazatele LTV) o tom, zda, byly k rozvahovému dni takové účetní závěrky splněny požadavky článku 4.3.1, a to nejpozději do 30. září daného roku.

Výše uvedené informace a dokumenty budou Vlastníkům dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí též v běžné pracovní době v Určené provozovně.

4.10 Definice

Celková finanční zadluženost znamená

- (a) Finanční zadlužení členů Skupiny vypočítané buď na základě příslušných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele nebo individuálních účetních závěrek všech společností ze Skupiny (nebudou-li sestavovány konsolidované účetní závěrky Ručitele), v takovém případě po očištění jakýchkoliv vnitroskupinových vazeb,
- (b) vždy po odečtení jakéhokoli dluhu Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. dluhům z Finanční záruky (v případě Ručitele).

Finanční leasing znamená jakoukoliv leasingovou smlouvu nebo smlouvu o koupi na splátky, která by byla v souladu s účetními standardy považována za finanční nebo kapitálový leasing (pro vyloučení pochybností, kapitalizovaný operativní leasing podle IFRS 16 nepředstavuje finanční leasing pro účely těchto Emisních podmínek).

Finanční zadlužení znamená souhrnnou nesplacenou jistinu, kapitál nebo nominální výši (a jakékoliv fixní nebo minimální poplatky splatné při předčasném splacení nebo splacení, jsou-li aktuálně splatné) a jakékoliv příslušenství (včetně naběhlých úroků) jakéhokoliv zadlužení člena Skupiny za nebo v souvislosti s:

- (a) přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;
- (b) akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);
- (c) úvěry na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), obchodovatelné půjčky (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (d) částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (*redeemable shares*) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;
- (e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);
- (f) Finančním leasingem;
- (g) jakoukoli derivátovou transakcí uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);

- (h) jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (i) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajících z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;
- (j) částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;
- (k) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajících z ručení, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (j) výše,

pokud se však jakékoli zadlužení kvalifikuje jako Finanční zadlužení podle více než jednoho bodu uvedeného výše, pak se takové zadlužení bude pro účely výpočtu částky Finančního zadlužení započítávat pouze jednou. Při posuzování, zda se jedná o Finanční zadlužení, se aplikují účetní standardy konzistentně s IFRS použitými pro konsolidovanou účetní závěrku Ručitele, ledaže tyto Emisní podmínky stanoví jinak.

Pro vyloučení pochybností, bod (k) výše zahrnuje rovněž ručení, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek za dluhy třetích osob.

Do výpočtu Finančního zadlužení se nezahrnuje a za Finanční zadlužení se pro účely těchto Emisních podmínek nepovažuje:

- (i) částka jakéhokoli dluhu Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele); ani
- (ii) částka jakéhokoli dluhu z Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta, Ručitele nebo jiného člena Skupiny.

Hodnota znamená celkovou hodnotu Nemovitostí stanovenou v nejnovějším Ocenění, které však nesmí být starší než 3 měsíce (v případě testování k 30. červnu příslušného roku je možné použít nejnovější Ocenění, které bylo připraveno v souvislosti s ročním testováním, které tedy může být i starší než 3 měsíce). Emitent je povinen vybrat jednoho nebo více Zvolených znalců, aby alespoň jednou za rok ocenili celkovou hodnotu Nemovitostí dle pravidel uvedených v definici „Ocenění“ níže.

IFRS znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie, které jsou konzistentně uplatňovány.

Nemovitosti znamená veškeré nemovitosti ve vlastnictví Skupiny.

Obchodní nástroje znamená jakékoli záruky za provedení díla, zálohové platební obligace nebo dokumentární akreditivy vydané v souvislosti se závazky kteréhokoli člena Skupiny vzniklé při běžné obchodní činnosti tohoto člena Skupiny.

Ocenění znamená ocenění Nemovitostí Zvoleným znalcem, obstarané Emitentem nebo poskytnuté na žádost Agentu pro zajištění Agentovi pro zajištění (po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta) s tím, že platí následující podmínky:

- (a) ocenění musí být vždy provedeno v českých korunách nebo eurech, přičemž v takovém případě musí být převedeno do českých korun kurzem střed ČNB k datu takového ocenění;
- (b) ocenění nemusí být ve formě znaleckého posudku ve smyslu příslušných právních předpisů;
- (c) ocenění musí být provedeno na základě standardů Královského institutu autorizovaných odhadců (the Royal Institution of Chartered Surveyors) (RICS) „Valuation – Global Standards“;
a
- (d) ocenění musí zohledňovat aktuální platné rozhodnutí o povolení záměru (nebo jakékoliv jiné obdobné povolení) bez jakýchkoliv zvláštních předpokladů (tzv. special assumptions).

Povolený poměr LTV znamená 80 %.

Ukazatel LTV znamená kdykoli poměr Celkové finanční zadluženosti k Hodnotě, a to na úrovni Skupiny.

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

Zvolený auditor znamená renomovanou auditorskou společnost poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, přičemž pro účely povinného auditu je možné si zvolit i jinou auditorskou společnost, poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce.

Zvolený znalec znamená:

- (a) CBRE, Colliers, JLL, C&W, Savills, Knight Frank, iO Partners nebo jejich nástupce, nebo
- (b) jiného nezávislého a mezinárodně renomovaného znalce jmenovaného Agentem pro zajištění po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta.

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.10 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Kde se v tomto článku 4 hovoří o závazcích či aktivech „Ručitele na konsolidovaném základě“, zahrnuje to i závazky či aktiva Dceřiných společností Ručitele.

5. Výnos

5.1 Způsob stanovení výnosu, úrokové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 30. dubna a 31. října každého roku (každý takovýto den jako **Den výplaty výnosu**). Prvním dnem výplaty výnosu bude 30. duben 2026.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené výše v tomto článku.

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 dní vypočteného podle konvence pro výpočet výnosu uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle toho odstavce bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

Úrokovým obdobím se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční 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 nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů (bez tohoto dne). Pro účely začátku trvání kteréhokoliv Úrokového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů 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 5.1 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 Administrátor 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.

5.3 Konvence pro výpočet výnosu

Pro účely výpočtu úrokového výnosu náležícího k Dluhopisům za období kratší než jeden (1) 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.

6. Splacení a odkoupení

6.1 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 31. říjnu 2030 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, s výjimkou případů, kdy je k tomuto výslovně oprávněn v souladu s těmito Emisními podmínkami.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoliv za jakoukoliv cenu odkoupit na trhu nebo jinak.

6.3 Zánik Dluhopisů

Nerozhodne-li Emitent jinak, dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají. Pokud Emitent nerozhodne o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení. Práva a povinnosti spojené s Dluhopisy, které budou v majetku Emitenta, zaniknou v Den konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem

definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek), pokud k jejich zániku nedošlo dříve na základě rozhodnutí Emitenta.

6.4 Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako **Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

Emitent je v takovém případě povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a přirostlý ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a mimořádný výnos Dluhopisů dle §8 odst. 1 písm. a) Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Mimořádný výnos**) ve výši (i) 2,5 % nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů v případě, že k předčasnému splacení dojde od prvního výročí Data emise (vyjma) do druhého výročí Data emise (včetně), (ii) 1,5 % nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů v případě, že k předčasnému splacení dojde od druhého výročí Data emise (vyjma) do třetího výročí Data emise (včetně), a (iii) 0,5 % nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů v případě, že k předčasnému splacení dojde od třetího výročí Data emise (vyjma) do čtvrtého výročí Data emise (včetně). Od čtvrtého výročí Data emise (vyjma) nebude vyplácen žádný Mimořádný výnos.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku 6.4 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4.

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

6.5 Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

6.5.1 Změna kontroly

V tomto článku:

Omar Koleilat znamená pana Omara Koleilata (nebo jeho manželku, dědice, potomky nebo jiné osoby v poměru rodinném) nebo jakýkoliv svěřenský fond či trust jimi ovládaný, jimi založený, nebo v němž vykonávají rozhodující vliv, případně jehož majoritním beneficentem je Omar Koleilat (nebo jeho manželka, dědicové, potomci nebo jiné osoby v poměru rodinném).

Změna kontroly znamená situaci, kdy:

- (a) Ultimátní ovládající osoby přestanou přímo či nepřímo a samostatně nebo společně:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu více než 51 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Ručitele; nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů Ručitele nebo členů dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu Ručitele (byl-li zřízen); nebo
 - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky Ručitele, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé Ručitele povinni dodržovat; nebo

- (ii) držet více než 50 % upsaného základního kapitálu Ručitele (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (b) Omar Koleilat přestane samostatně a přímo či nepřímo:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu více než 34 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Ručitele; nebo
 - (ii) držet více než 34 % upsaného základního kapitálu Ručitele (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (c) Ručitel přestane přímo či nepřímo:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu 100 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Emitenta; nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů Emitenta nebo členů dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu Emitenta (byl-li zřízen); nebo
 - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky Emitenta, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé Emitenta povinni dodržovat; nebo
 - (ii) držet 100 % upsaného základního kapitálu Emitenta (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu).

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dní poté, co se dozvěděl, že nastala Změna kontroly, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a dále Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek (**Oznámení o změně kontroly**).

6.5.2 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkup

Kterýkoliv Vlastník dluhopisů může nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní poté, co bylo uveřejněno Oznámení o změně kontroly, na základě své úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**) požádat o odkup všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a které od tohoto momentu nepřevěde, a to za 101 % jmenovité hodnoty těchto Dluhopisů navýšené o dosud nevyplacený narostlý úrokový výnos ve vztahu k těmto Dluhopisům v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže).

Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem takovému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od konce kalendářního měsíce, kdy daný Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi (**Den odkupu**).

V oznámení je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora.

6.5.3 Zpětvzetí oznámení o odkupu

Oznámení o odkupu může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak pouze ve vztahu k Dluhopisům, jejichž je vlastníkem, a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají splatnými, minimálně 3 Pracovní dny podle předcházejícího článku 6.5.2 těchto Emisních podmínek. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o odkupu ostatních Vlastníků dluhopisů.

6.5.4 Další podmínky odkupu

Pro odkup Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použije ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek a pro tyto účely bude mít stejný režim jako Den výplaty (jak je tento pojem definován níže).

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4 těchto Emisních podmínek považovány za úplně splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých úrokových výnosů a případného dalšího příslušenství (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 6 a 9 těchto Emisních podmínek.

7. Platební podmínky

7.1 Měna plateb

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

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

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem provedeny prostřednictvím Administrátora k termínům, uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takovýto den dle kontextu **Den výplaty výnosu** nebo **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní také jen **Den výplaty**).

7.3 Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoliv Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, 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.

7.4 Určení práva na přijetí výplat souvisejících s Dluhopisy

V tomto článku:

Rozhodný den pro výplatu je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

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

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

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

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

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

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

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba udělí a doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem (**Instrukce**).

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenou pravostí podpisu/podpisů nebo ověřeným podpisem oprávněným pracovníkem banky), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše

zmíněném účtu, umožňující Administrátorovi provést platbu a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období. V případě právnických osob bude Instrukce doplněna o originál nebo kopii 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 Administrátora ke Dni výplaty. V případě, že kterýkoliv z požadovaných dokumentů je v jiném než českém jazyce, je potřebné společně s originálem dokumentu nebo jeho úředně ověřenou kopií předložit i jeho úředně ověřený překlad do českého jazyka. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího ověření nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Úmluvy o zrušení požadavku vyššího ověření zahraničních veřejných listin (Haagské úmluvy) (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být co do obsahu a formy vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna podepsat takovou Instrukci jménem Oprávněné osoby. Takovýto důkaz musí být Administrátorovi doručen společně s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor 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 nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoliv prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takovéto Instrukce, a neponesou 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 Administrátorovi oznámena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dní před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu správními předpisy, včetně mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, kterou je Česká republika vázána, má nárok na uplatnění daňového zvýhodnění ve formě nižší sazby či neuplatnění srážkové daně, popřípadě neuplatnění zajištění daně, a hodlá toto zvýhodnění uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu) vydaný příslušnou daňovou správou, prohlášení o skutečném vlastnictví vyplácených příjmů a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice a zda jsou Dluhopisy součástí majetku této provozovny, jakož i další doklady a informace, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí (včetně jejich příloh) a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce (včetně jejich příloh), její nesprávností, neúplností či jinou vadou takové Instrukce.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, případně budou-li mu v této lhůtě doručeny vadné, bude Administrátor postupovat – s ohledem na důkazní břemeno a vlastní majetkovou odpovědnost Emitenta při správě daní vybíraných srážkou - jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud dodatečně neuplatní nárok na daňové zvýhodnění u příslušného daňového úřadu sama (např. v souvislosti se zajištěním daně), Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší sazby či neuplatnění srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci jím sražené daně nebo její části v rozsahu dle bezvadně doloženého nároku. Emitent, vyhodnotí-li si, že je v souladu s právními předpisy oprávněn zahájit příslušné řízení (včetně např. s přihlédnutím k propadným lhůtám, omezujícím uplatnitelnost příslušného nároku v čase), má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu nákladů ve výši 25.000 Kč za každou takovou žádost, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání či vad Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění předmětného zvýhodnění ve formě nižší sazby nebo neuplatnění srážkové daně jako paušální náhradu dodatečných nákladů, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi náhradu nákladů dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec zahájení řízení ve věci refundace srážkové daně či její části povinen činit v této věci

jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

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 7.5 těchto Emisních podmínek, a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky 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). 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 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoliv časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5, 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 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dní ode dne, kdy Administrátor 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 Administrátora, 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.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoliv škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů nebo informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takovéto související dokumenty nebo informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé, nebo (iii) v důsledku skutečností, které Emitent ani Administrátor nemohl ovlivnit. Oprávněné osobě v takovémto případě nevzniká žádný nárok na jakýkoliv doplatek, náhradu nebo úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

8. Zdanění

Daňově-právní předpisy státu investora a České republiky jako sídla Emitenta mohou mít dopad na příjmy z Dluhopisů. Emitent není odpovědný za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy (včetně jakékoli daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů) s výjimkou situace, kdy příjem z Dluhopisů vyplácený Emitentem podléhá v souladu s platnými právními předpisy jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž řádné provedení je dle uvedených předpisů výlučně zodpovědný Emitent jakožto plátce daně.

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny Emitentem bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu, ledaže by takováto srážka daní nebo poplatků byla vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky. Pokud bude jakákoliv takováto srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu jakékoli takovéto srážky daní nebo poplatků.

V detailech viz kapitola XII (*Devizová regulace a zdanění v České republice*).

9. Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení

9.1 Případy porušení

Pokud nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností a takováto skutečnost bude trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9 Případ porušení „trvá“ dokud není napraven (každá z takovýchto skutečností **Případ porušení**):

9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 10 (deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny;

9.1.2 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v článku 9.1.1 výše a článcích 9.1.3 až 9.1.11 níže) v souvislosti s Dluhopisy nebo Emisními podmínkami a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny; v případě článku 4.3 nastane Případ porušení, pokud nedoručí k příslušné nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými;

9.1.3 Neplacení ostatních dluhů

Jakékoliv Finanční zadlužení Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v souhrnné částce přesahující (i) v případě Emitenta nebo Ručitele 50.000.000 Kč (padesát milionů korun českých) nebo (ii) v případě Dceřiné společnosti Ručitele (vyjma Emitenta) 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně (ve všech případech jiný, než dluh Emitenta nebo Ručitele podřízený dle Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele)) nebude příslušným dlužníkem uhrazeno v okamžiku, kdy se stane nebo je prohlášeno splatným nebo předčasně splatným, a zůstane neuhrzeno i po uplynutí případné odkladné lhůty k plnění, která byla původně stanovena, nejméně však po dobu déle než deseti (10) Pracovních dní ode dne splatnosti, ledaže toto Finanční zadlužení mezitím zanikne;

9.1.4 Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nebo Ručitel nebo jakákoliv Dceřiná společnost Ručitele nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje (i) v případě Emitenta nebo Ručitele 50.000.000 Kč (padesát milionů korun českých) nebo (ii) v případě Dceřiné společnosti Ručitele (vyjma Emitenta) 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých), a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takovéhoto pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. Ručiteli či příslušné Dceřiné společnosti Ručitele, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí;

9.1.5 *Protiprávnost, neplatnost či neúčinnost*

Povinnosti z Dluhopisů, Finanční záruky, Zástavní smlouvy nebo Dohody o podřízenosti přestanou být z jakéhokoliv důvodu zcela nebo zčásti právně vymahatelné (nebo samotná Finanční záruka zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platná a účinná nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Finanční záruky) nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro (A) Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy, (B) pro Ručitele stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Finanční záruky nebo v souvislosti s Finanční zárukou, (C) Podřízeného věřitele nebo Ručitele stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Dohody o podřízenosti nebo v souvislosti s Dohodou o podřízenosti nebo (D) Zástavce stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Zástavní smlouvy, a takový stav není napraven do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně) ode dne, kdy se povinná osoba o této skutečnosti dozvěděla;

9.1.6 *Omezení přeměn*

Emitent, Ručitel neb Dceřiná společnost Ručitele se zúčastní Přeměny, není-li Přeměna podle článku 4.8 povolena.

9.1.7 *Platební neschopnost*

Emitent nebo Ručitel nebo jakákoliv Dceřiná společnost Ručitele je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (i) do 45 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů, než z důvodu nedostatku majetku; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta nebo Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek Ručitele či majetek příslušné Dceřiné společnosti Ručitele, nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost Ručitele navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopna uhradit v čase jejich splatnosti;

9.1.8 *Likvidace*

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele o zrušení s likvidací, s výjimkou likvidace Dceřiné společnosti Ručitele na solventní bázi;

9.1.9 *Nezřízení zajištění na základě Zajišťovací dokumentace*

Nedojde ke zřízení zajištění na základě Zajišťovacích dokumentů ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentů pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v článku 3.4 a toto porušení není napraveno do 20 (dvaceti) Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení zajištění na základě Zajišťovacích dokumentů) zástavní práva v rámci takového zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 3.4), zajištění zanikne nebo přestane být platné a účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním zajištěním ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti, nebo Emitent nebo Zástavce namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti zajištění, a to vždy pouze pokud nedovolují Emisní podmínky jinak.

9.1.10 *Vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP*

Dluhopisy přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení v souladu s článkem 6.4 nebo 6.5), nebo jiném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí; nebo

9.1.11 Ukončení nebo změna podnikání

Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost Ručitele (vyjma Emitenta), za předpokladu, že taková Dceřiná společnost Ručitele vlastní některou Nemovitost či Nemovitosti, přestane zcela provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo být oprávněn vykonávat hlavní předmět své činnosti, ledaže taková Dceřiná společnost Ručitele přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo být oprávněna vykonávat hlavní předmět své činnosti (i) v důsledku převodu Nemovitostí z jedné společnosti ve Skupině do jiné společnosti ve Skupině; nebo (ii) v důsledku Dispozic povolených podle čl. 4.4 výše.

potom může kterýkoliv Vlastník dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definováno níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Veškeré částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisu podle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, v kterém Vlastník dluhopisu doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení adresované Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže by příslušné porušení povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo by takovéto Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek.

9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům, které vlastní, a pouze za předpokladu, že takovéto odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 (osm) Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají podle předcházejícího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

10. Promlčení

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

11. Administrátor a kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je J&T BANKA, a.s., a určená provozovna (**Určená provozovna**) je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a stanovit jinou nebo další Určenou provozovnu, případně stanovit další obstaravatele plateb. Taková změna nesmí mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo stanovení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv takováto změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovémto oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabyde účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovémto Dni výplaty.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, neručí za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, nezajišťuje je ani jinak, a není v žádném právním vztahu s Vlastníkem dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

11.2 Kotační agent

11.2.1 Kotační agent

Kotačním agentem je J&T BANKA, a.s.

11.2.2 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností kotačního agenta Emise Kotační agent jedná jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníkem dluhopisů.

12. Schůze a změny emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

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

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.7 nebo 3.8.

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

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a)(ii) až (a)(iii), a
- (b) konání Schůze předpokládáno v článku 3.6 a 3.9.

Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů jsou rovněž oprávněni (nikoliv však povinni) svolat na náklady Emitenta Schůzi v případě, že došlo k Případu porušení nebo v případě, kdy je konání Schůze stanoveno v těchto Emisních podmínkách nebo aplikovatelných právních předpisech.

V případech, kdy je Schůze svolána svolavatelem jiným než Emitentem, je Emitent povinen poskytnout takovému svolavateli veškerou součinnost.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.3 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

- (a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:
 - (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje;
 - (ii) že nastaly důvody, pro které může dojít nebo došlo k ukončení činnosti Agenta pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění; nebo
 - (iii) požadavku na změnu v osobě Agenta pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise,příčemž tyto situace se považují za změny zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech (**Změna zásadní povahy**),
- (b) Emitent je dále povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:
 - (i) kdy je svolání a konání Schůze Emitentem vyžadováno v článku 3.4, přičemž tato situace se nepovažuje za změnu zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech; nebo
 - (ii) že došlo k Případu porušení.
- (c) Emitent je oprávněn svolat Schůzi v nutných případech zejména, nikoliv však výlučně, k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo k Případu porušení dojít.
- (d) Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14.1 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 12.1.3 (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) obchodní

firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

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

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

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisu (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepohlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, 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.

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

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

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, 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 oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisu nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. 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.

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat svým jménem ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Jakákoli případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na Internetových stránkách emitenta.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 12.1.2(a)(i) až 12.1.2(a)(iii) 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.

12.3.5 Odročení Schůze; náhradní Schůze

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2(a)(i) těchto Emisních podmínek, během jedné (1) 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 pěti (5) pracovních dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána.

Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň pět (5) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Emitent nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2(a)(i) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze neúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi,

jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevéde (v případě převodu toto právo zaniká).

12.4.2 *Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů*

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů (**Žadatel**) požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami.

12.4.3 *Uplatnění práva a splatnost*

Žadatel musí právo dle článku 12.4.1 nebo 12.4.2 uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (**Lhůta pro žádost**) písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách **Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

12.4.4 *Náležitosti Žádosti*

V Žádosti je nutno uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu a název obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

12.5 **Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 10 (deseti) 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 10 (deseti) 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 10 (deseti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském 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.

12.6 **Upozornění**

Emitent tedy tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4 právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu; a
- (b) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4, stávají splatnými až k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo Schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.6.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12.1 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13. Změny emisních podmínek

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

14. Oznámení

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

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

14.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné okamžikem jeho doručení do sídla Emitenta prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů 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 Dluhopisů, včetně sporů, týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny příslušným českým soudem.

16. Definice a výklad

Pojmy definované v jednotném nebo množném čísle mají v těchto Emisních podmínkách stejný význam, i pokud jsou použity v množném, respektive jednotném čísle. Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

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

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze, případně jakéhokoliv jejího právního nástupce.

Dceřiná společnost znamená subjekt, nad nímž má osoba přímou nebo nepřímou kontrolu nebo která přímo či nepřímo vlastní alespoň 50 % upsaného základního kapitálu, se kterým jsou spojena hlasovací nebo podobná vlastnická práva, zatímco kontrola znamená pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):

- (a) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu alespoň 50 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě příslušného subjektu; nebo
- (b) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů příslušného subjektu; nebo
- (c) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky příslušného subjektu, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé entity povinni dodržovat,

příčemž pro vyloučení pochybností se stanoví, že výklad tohoto pojmu „Dceřiná společnost“ a pojmu „kontrola“, který je v jeho rámci použit, nemusí odpovídat významu těchto pojmů v příslušných účetních standardech.

euro znamená jednotnou měnu Evropské unie.

Hrozící případ porušení znamená situaci, která se může stát Případem porušení v důsledku uplynutí lhůt, provedením rozhodnutí, podáním oznámení nebo jejich kombinací, přičemž Hrozící případ porušení „trvá“ dokud není napraven.

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

Manažer znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731.

Podřízený věřitel znamená DOCK 01, s.r.o. (IČO: 284 67 108), DOCK 02, s.r.o. (IČO: 045 98 369), DOCK 03, s.r.o. (IČO: 058 01 087) a Crestyl Commercial Development s.r.o. (IČO: 116 89 366) a jakoukoliv další osobu, která uzavře Dohodu o podřízenosti jakožto podřízený věřitel v souladu s podmínkami Dohody o podřízenosti.

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 Kč, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by Kč nahradila.

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

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

Skupina znamená Emitenta, Ručitele a Dceřiné společnosti Emitenta nebo Ručitele, přičemž struktura Skupiny se může v průběhu času měnit v návaznosti na uskutečněné akvizice a divestice.

Ultimátní ovládající osoba znamená pana Omara Koleilata nebo Ajita Virka (nebo jejich manželky, dědice, potomky nebo jiné osoby v poměru rodinném) nebo jakýkoliv svěřenský fond či trust jimi ovládaný, jimi založený, nebo v němž vykonávají rozhodující vliv, případně jehož majoritními beneficienty jsou Omar Koleilat nebo Ajit Virk (nebo jejich manželky, dědicové, potomci nebo jiné osoby v poměru rodinném).

Vázaný účet znamená vázaný účet Emitenta u Agentu pro zajištění vedený v českých korunách (Kč) nebo v eurech (eur), který je součástí Zajištění.

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

V. FINANČNÍ ZÁRUKA

PODPISOVÁ VERZE

23. ZÁŘÍ 2025

FINANČNÍ ZÁRUKA

vystavená společností

CRESTYL COMMERCIAL INVESTMENT S.R.O.

jakožto výstavcem

ve prospěch

J&T BANKA, A.S.

jakožto agenta pro zajištění

A&O SHEARMAN

Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP, organizační složka

0108002-0000070 EUO1: 2014366736.8

Tato finanční záruka (dále jen Finanční záruka) je vystavena dne 23. září 2025:

Od: Crestyl Commercial Investment s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 11689391, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 352949 (Výstavce);

Pro: **J&T BANKA, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 47115378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Agent pro zajištění**),

(Výstavce a Agent pro zajištění dále jednotlivě jako **Smluvní strana** a společně jako **Smluvní strany**).

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Emitent (jak je definován níže) na českém kapitálovém trhu hodlá vydat v roce 2025 emisi dluhopisů a uskutečnit jejich veřejnou nabídku v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až do výše 750.000.000 Kč (sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až na 1.250.000.000 Kč (jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), ISIN: CZ0003576944 (**Dluhopisy**). Emitent vyhotovil prospekt Dluhopisů ve smyslu Článku 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 (**Prospekt**).
- (B) Jednou z podmínek Emisních podmínek (jak jsou definovány níže) je, že Výstavce vystaví tuto Finanční záruku a poskytne ji ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění řádného splacení Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Agent pro zajištění byl v souladu s ustanovením § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, jmenován agentem pro zajištění a jako takový je oprávněn požadovat po Emitentovi nebo Výstavci uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit jakémukoliv Vlastníkovi dluhopisů (jak je definován níže) podle Emisních podmínek nebo této Finanční záruky.

Výstavce tímto vystavuje ve prospěch Agentu pro zajištění finanční záruku dle ustanovení § 2029 a násl. Občanského zákoníku (jak je definován níže):

1. DEFINICE A VÝKLAD

1.1 Definice

Níže uvedené pojmy uvozené velkými počátečními písmeny mají v této Finanční záruce následující význam:

Celková zaručená částka znamená 1.875.000.000 Kč (jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých).

Datum splnění“ znamená první okamžik, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy a zároveň již skončila lhůta pro upsání Dluhopisů a Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Dluhy znamená veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta (a to vždy jak dluhy Emitenta coby samostatného dlužníka, tak dluhy, které je Emitent povinen plnit společně a nerozdílně, jakož i dluhy, které je Emitent povinen plnit jako primární dlužník, jako ručitel nebo v jakémkoli jiném postavení) vůči Vlastníkům dluhopisů (resp. Agentovi pro zajištění jako osobě vykonávající práva věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů) na řádnou a včasnou úhradu:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;

- (b) úrokových výnosů narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi, včetně jakýchkoliv mimořádných úrokových výnosů nebo jiných obdobných plateb;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům a v souvislosti s nimi;
- (e) nákladů a výdajů Agentů pro zajištění vzniklých na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, včetně nákladů a výdajů v souvislosti s uplatněním a vymáháním práv vzniklých na základě Dluhopisů nebo na základě právních předpisů upravujících vztahy na základě Dluhopisů (včetně nákladů rozhodčího nebo soudního řízení a nákladů spojených s výkonem rozhodnutí vydaných v uvedených řízeních nebo uplatněním práv v insolvenčním nebo obdobném řízení);
- (f) újmy vzniklé v důsledku porušení povinností z Dluhopisů nebo Emisních podmínek nebo na základě právních předpisů vztahujících se k Dluhopisům nebo Emisním podmínkám nebo částek z titulu odškodnění podle Dluhopisů nebo Emisních podmínek; a
- (g) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti, neúčinnosti, nevymahatelnosti, zdánlivosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu a v souvislosti s nimi.

Emisní podmínky znamenají emisní podmínky Dluhopisů vyhotovené Emitentem v souladu se Zákonem o dluhopisech a zahrnuté do Prospektu.

Emitent znamená společnost Dock Investments, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 232 60 611, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 424099.

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

Právo třetí osoby znamená jakékoli (i) zástavní právo, (ii) podzástavní právo, (iii) zadržovací právo, (iv) věcné břemeno, (v) zajištění formou podmíněného nebo nepodmíněného postoupení pohledávky nebo převodu práva, (vi) zajištění formou výhrady vlastnického práva, omezení ve formě zákazu zřízení zástavního práva, zákazu dispozic nebo jiného obdobného omezení zřízeného ve prospěch třetí osoby ve formě věcného práva a/nebo registrované v příslušném rejstříku nebo veřejném seznamu; (vii) právo jakýmkoli způsobem použít nebo zadržet jakékoli peněžní prostředky na bankovních nebo jiných účtech k uspokojení jakékoli pohledávky (včetně práva na provedení zápočtu oproti takovým peněžním prostředkům) nebo (viii) jiné smluvní ujednání nebo jiný úkon či právní jednání zakládající právo na přednostní uspokojení v konkursním, insolvenčním nebo obdobném řízení nebo v řízení o výkonu rozhodnutí.

Prospekt má význam uvedený v bodu (A) úvodních ustanovení.

Smlouva s Agentem pro zajištění znamená smlouvu s agentem pro zajištění uzavřenou v den nebo okolo dne této Finanční záruky mezi, mimo jiné, Agentem pro zajištění a Emitentem.

Vlastníci dluhopisů znamená Vlastníky dluhopisů, jak jsou definováni v Emisních podmínkách.

Výzva znamená písemnou výzvu k zaplacení jakékoli částky na základě této Finanční záruky ve formě a o obsahu uvedeném jako Příloha 1 (Vzor Výzvy).

Zajištěné dluhy znamená Dluhy až do úhrnné výše 1.875.000.000 Kč (jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých) vznikající v období od vystavení této Finanční záruky do 31. října 2040, které je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů nebo Agentovi pro zajištění na základě Dluhopisů, včetně zejména následujících Dluhů:

- (a) Dluhů vznikajících z Dluhopisů na splacení jistiny Dluhopisů až do výše 1.250.000.000 Kč (jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), spolu s příslušenstvím; a
- (b) jakýchkoli jiných Dluhů splatných a neuhrazených Emitentem na základě Emisních podmínek, Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi.

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

2. FINANČNÍ ZÁRUKA

2.1 Finanční záruka

- (a) Výstavce tímto ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku poskytuje ve prospěch Agentu pro zajištění finanční záruku a bezpodmínečně a neodvolatelně se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění jakoukoli částku Zajištěných dluhů uvedenou v jakémkoliv Výzvě učiněné v souladu s touto Smlouvou. Plnění Výstavce na základě této Finanční záruky je omezeno Celkovou zaručenou částkou.
- (b) Agent pro zajištění může učinit Výzvu pouze v případě, že jsou splněny podmínky článků 3.7 a 3.8 Emisních podmínek.
- (c) Agent pro zajištění může učinit libovolný počet Výzev za předpokladu, že:
 - (i) souhrnná částka plněná Výstavcem Agentovi pro zajištění dle všech Výzev nepřesáhne Celkovou zaručenou částku; a
 - (ii) souhrnná částka požadovaná Agentem pro zajištění dle všech Výzev nepřesáhne výši Zajištěných dluhů splatných k okamžiku, kdy Agent pro zajištění učiní příslušnou Výzvu.
- (d) Výzva bude obsahovat všechny náležitosti uvedené v Příloze č. 1. Takto řádně vyplněná Výzva, doručená Výstavci před Datem splnění, je dostatečným důkazem práva Agentu pro zajištění obdržet plnění dle této Finanční záruky.
- (e) Výstavce není oprávněn požadovat doručení jakýchkoli dalších dokumentů nebo důkazů ohledně výše Zajištěných dluhů.
- (f) Pokud by Agent pro zajištění byl v budoucnu povinen vrátit jakékoli plnění poskytnuté dle této Finanční záruky, o které byla snížena celková částka této Finanční záruky podle odstavce (a) tohoto článku 2.1 (Finanční záruka), ať už v souvislosti s insolvencí, odporovatelností takového plnění nebo jinak, bude povinnost Výstavce plnit podle této Finanční záruky nadále trvat v rozsahu, jako by k žádnému snížení nedošlo.

2.2 Přijetí finanční záruky

Agent pro zajištění tímto přijímá tuto Finanční záruku.

2.3 Žádné předchozí úkony

Agent pro zajištění není povinen před učiněním Výzvy či výkonem jiných práv dle této Finanční záruky nebo právních předpisů vyzvat Emitenta nebo Výstavce ke splnění Zajištěných dluhů, poskytnout Emitentovi nebo Výstavci jakoukoli dodatečnou lhůtu k jejich splnění či vykonávat jakékoli zajištění zajišťující splnění Zajištěných dluhů či činit jakékoliv jiné úkony či právní jednání proti Emitentovi nebo Výstavci.

2.4 Čas plnění

Výstavce je povinen zaplatit veškeré částky požadované ve Výzvě učiněné v souladu s touto Smlouvou na účet a v měně specifikované Agentem pro zajištění ve Výzvě, a to do 15 (patnácti) Pracovních dní po obdržení takové Výzvy.

2.5 Neodvolatelná a nezávislá Finanční záruka

- (a) Tato Finanční záruka je neodvolatelná a povinnosti Výstavce dle této Finanční záruky nemohou být měněny či zrušeny Výstavcem bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění.
- (b) Výstavce dále prohlašuje, že si je vědom toho, že jeho povinnosti plynoucí z této Finanční záruky jsou absolutními a bezpodmínečnými povinnostmi a na jejich platnost, existenci či vymahatelnost nemají vliv žádné z následujících skutečností:
 - (i) právo či schopnost Výstavce obdržet náhradu plnění dle této Finanční záruky od Emitenta či jakékoliv třetí osoby;
 - (ii) jakákoli práva či povinnosti Výstavce vůči Emitentovi dle jakékoli dohody nebo právního předpisu;
 - (iii) vědomost Výstavce týkající se porušení Emisních podmínek nebo Dluhopisů;
 - (iv) změny či dodatky Prospektu, zejména Emisních podmínek;
 - (v) skutečnosti ovlivňující existenci, dobu splatnosti, druh měny, výši nebo jakoukoli jinou změnu Zajištěných dluhů;
 - (vi) změny právních předpisů relevantních pro Emisní podmínky, Dluhopisy, tuto Finanční záruku nebo plnění práv a povinností z nich;
 - (vii) jiné skutečnosti, které by mohly představovat námitky Emitenta nebo Výstavce proti plnění Zajištěných dluhů; nebo
 - (viii) fakt, že nedošlo ke vzniku jakéhokoliv Práva třetí osoby nebo uvolnění takového Práva třetí osoby.

2.6 Uplatnění námitek

- (a) Zproštění, snížení nebo splnění povinností Výstavce nebo Emitenta vyplývajících z jakékoli jiné záruky nebo zajištění nebude mít za následek zproštění, snížení nebo splnění povinností Výstavce vyplývajících z této Finanční záruky.
- (b) Výstavce není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, výjimku, právo nebo povinnost jakékoli povahy, jímž by zpozdil, odepřel, zhoršil, zpochybnil nebo se vyhnul bezpodmínečnému a bezodkladnému plnění veškerých svých povinností vzniklých na základě této Finanční záruky

- (c) Výstavce zejména není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoliv námitky, které by vůči kterémukoliv Vlastníku dluhopisů mohl uplatnit Emitent. Výstavce není dále oprávněn plnění z této Finanční záruky podmínit přezkumem platnosti, existence či vymahatelnosti předmětného závazku z Dluhopisů, nebo vyžadovat, aby Agent pro zajištění před doručením Výzvy vyzval Emitenta k plnění Zajištěných dluhů.
- (d) Povinnosti Výstavce vzniklé na základě této Finanční záruky nebudou dotčeny jakýmkoli právním jednáním, opomenutím, situací či okolností, která by, nebýt tohoto článku 2.6, měla za následek zproštění, snížení či jinou změnu povinností Výstavce vzniklých na základě této Finanční záruky (bez ohledu na to, zda jsou známy Výstavci či Agentovi pro zajištění).

2.7 Regresní práva Výstavce

V případě, že Výstavci vznikne jakékoli právo vůči Emitentovi z titulu Výstavcova plnění z této Finanční záruky (dále pro účely tohoto článku jen **Regresní právo**), souhlasí Výstavce, že splnění takového jeho Regresního práva bude podřízeno řádnému a úplnému splnění všech Zajištěných dluhů a bude splněno až po Datu splnění a Výstavce až do Data splnění bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění:

- (a) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění takového Regresního práva;
- (b) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli Práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva;
- (c) nepostoupí ani nepřevéde Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Právo třetí osoby ani jej jinak nezczizí nebo nezatíží;
- (d) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Regresní právo nebo jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Regresního práva nebo jejich části; a
- (e) nezahájí žádné řízení proti Emitentovi, ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem zahájit takové řízení, za účelem vymáhání Regresního práva; Výstavce je však oprávněn uplatnit svá Regresní práva prostřednictvím přihlášky do insolvenčního řízení s Emitentem, prostřednictvím přihlášky v likvidaci Emitenta nebo v jiném obdobném řízení, což nemá vliv na skutečnost, že jakékoliv plnění obdržené v rámci takového řízení je Výstavce až do Data splnění povinen vydat Agentovi pro zajištění v souladu s posledním odstavcem tohoto článku 2.7.

Výstavce vydá jakékoliv plnění obdržené od Emitenta z titulu Regresního práva v rozporu s tímto článkem 2.7 do 10 (deseti) Pracovních dnů od jejich obdržení Agentovi pro zajištění.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

Výstavce činí Agentovi pro zajištění prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 a bere na vědomí, že Agent pro zajištění přijímá tuto Finanční záruku spoléhaje se v plném rozsahu na jejich pravdivost a úplnost.

3.1 Právní postavení

- (a) Výstavce je plně seznámen s Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

- (b) Výstavce má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním nebo právním jednáním svých zástupců pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k vystavení této Finanční záruky a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Finanční záruky.

3.2 Oprávnění

- (a) Výstavce:
 - (i) je oprávněn vystavit tuto Finanční záruku a plnit své povinnosti z ní vyplývající; a
 - (ii) získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů nebo třetích osob k vystavení této Finanční záruky a plnění povinností z ní vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- (b) Příslušné orgány Výstavce byly řádně a včas informovány o záměru Výstavce vystavit tuto Finanční záruku (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Výstavce) a žádný orgán Výstavce nezakázal ani jinak neomezil vystavení této Finanční záruky.

3.3 Žádné porušení

Vystavení Finanční záruky ani převzetí povinností z ní vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Výstavce není v rozporu:

- (a) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Výstavce;
- (b) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Výstavce; ani

s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Výstavce.

3.4 Právní závaznost a pořadí práv

Tato Finanční záruka představuje platné povinnosti Výstavce vymahatelné v souladu s jejími podmínkami a byla řádně podepsána osobou oprávněnou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat za Výstavce nebo řádně zmocněným zástupcem nebo zástupci Výstavce.

3.5 Platební neschopnost

- (a) Ve vztahu k Výstavci nebyl podán žádný insolvenční návrh a Výstavce ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- (b) Žádný soud neprohlásil úpadek Výstavce ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Výstavce.
- (c) Výstavce nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- (d) Žádný soud nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Výstavce.

- (e) Výstavce není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
- (f) Valná hromada Výstavce ani žádný soud nerozhodl o zrušení Výstavce s likvidací nebo bez likvidace.
- (g) Výstavce neobdržel žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Výstavce.
- (h) Žádný z případů uvedených v odstavcích (a) až (g) výše nehrozí.
- (i) Podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům uvedeným v odstavcích (a) – (h).

3.6 Volba práva a prorogace

- (a) Volba českého práva jako práva rozhodného pro vztahy vyplývající z této Finanční záruky bude uznáno a vykonáno ve státě, jehož právnímu řádu je Výstavce podřízen ke dni podpisu této Finanční záruky.
- (b) Jakékoliv rozhodnutí vydané v souvislosti s touto Finanční zárukou bude uznatelné a vykonatelné ve státě, jehož právnímu řádu je Výstavce podřízen ke dni podpisu této Finanční záruky.

3.7 Data, k nimž se činí prohlášení

- (a) Všechna prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 (Prohlášení a ujištění) jsou Výstavcem činěna ke dni vystavení této Finanční záruky a ke každému následujícímu dni až do Data splnění.
- (b) Každé prohlášení či ujištění uvedené v tomto článku 3 (Prohlášení a ujištění) a učiněné po dni vystavení této Finanční záruky bude učiněno odkazem na skutečnosti a okolnosti existující ke dni, kdy je takové prohlášení či ujištění učiněno.

4. POVINNOSTI VÝSTAVCE

4.1 Poskytování informací

- (a) Výstavce bude bez zbytečného odkladu poskytovat Agentovi pro zajištění všechny informace, které se týkají Výstavce či Finanční záruky nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Výstavce a Agentu pro zajištění na základě Emisních podmínek nebo Dluhopisů, a zejména bude bez zbytečného odkladu informovat Agentu pro zajištění o tom, že:
 - (i) nastala jakákoli skutečnost, na základě které došlo nebo by mohlo dojít k ohrožení existence Finanční záruky nebo práv Agentu pro zajištění z Finanční záruky nebo k jakémukoli omezení nebo znemožnění výkonu Finanční záruky; nebo
 - (ii) se kterékoli prohlášení uvedené v článku 3 (Prohlášení a ujištění) stalo nepravdivým, neúplným nebo zavádějícím.
- (b) Výstavce na výzvu Agentu pro zajištění poskytne Agentovi pro zajištění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří (3) Pracovních dnů od obdržení takové výzvy, takové informace

a dokumenty o Výstavci nebo jiných záležitostech podstatných pro vztah Výstavce a Agentu pro zajištění na základě této Finanční záruky, jaké si Agent pro zajištění vyžádá.

4.2 Součinnost

- (a) Výstavce poskytne Agentovi pro zajištění veškerou součinnost potřebnou ke zřízení, vzniku, trvání, výkonu a jakémukoli jinému uplatnění této Finanční záruky.
- (b) Výstavce se zdrží všeho, co by mělo nepříznivý dopad na Finanční záruku nebo práva Agentu pro zajištění vyplývající z této Finanční záruky, ani neučiní žádné úkony, ani neumožní žádné jiné osobě učinit takové úkony, které by mohly ohrozit trvání nebo vymahatelnost Finanční záruky.

5. PLATBY

5.1 Platby Agentovi pro zajištění

Ke každému datu, pro které tato Finanční záruka vyžaduje, aby Výstavce zaplatil určitou částku, poskytne Výstavce tuto částku Agentovi pro zajištění úhradou v prostředcích použitelných ve stejný den na účet nebo účty, které Agent pro zajištění pro tento účel označí.

5.2 Započtení

Výstavce nesmí jakýmkoli způsobem provést započtení svých pohledávek vůči jakékoli pohledávce Agentu pro zajištění vyplývající z této Finanční záruky. Všechny platby provedené Výstavcem z titulu této Finanční záruky budou uhrazeny bez jakéhokoli započtení, protinároku nebo jiné obdobné námitky nebo srážek či odpočtů jakéhokoli druhu. Výstavce není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, které by vůči Agentovi pro zajištění mohl uplatnit Emitent.

5.3 Zvýšení plateb

Všechny platby, které má Výstavce uskutečnit z titulu této Finanční záruky, budou provedeny bez jakýchkoli odpočtů či srážek. Pokud je však Výstavce ze zákona nebo jinak povinen provést jakýkoli odpočet nebo srážku z jakékoli částky splatné Agentovi pro zajištění z této Finanční záruky, uhradí Výstavce takové částky tak, aby Agent pro zajištění obdržel částku, jejíž čistá výše se rovná částce, jakou by obdržel bez provedení příslušného odpočtu nebo srážky.

5.4 Použití prostředků

Veškeré částky získané Agentem pro zajištění z této Finanční záruky jím budou použity v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek, Smlouvy s Agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech.

6. DALŠÍ UJIŠTĚNÍ

Výstavce bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná či dle uvážení Agentu pro zajištění vhodná k tomu, aby umožnil vznik, zachování nebo ochranu Finanční záruky nebo výkon jakéhokoli práva uděleného Agentovi pro zajištění touto Finanční zárukou nebo právními předpisy (včetně případů, kdy takové úkony nebo právní jednání považuje Agent pro zajištění za nezbytná z důvodu změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu). Pro vyloučení pochyb, příslušné úkony či právní jednání však nesmějí vést ke zvýšení odpovědnosti či ke zvětšení rozsahu povinností Výstavce dle této Finanční záruky, s výjimkou, kdy takové úkony nebo právní jednání považuje Agent pro zajištění za nezbytná z důvodu změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu.

7. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato Finanční záruka se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami a, není-li výslovně uvedeno jinak, zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do Data splnění.

8. SLIB ODŠKODNĚNÍ, VÝDAJE A NÁKLADY

8.1 Slib odškodnění

Výstavce odškodní Agentu pro zajištění a nahradí mu veškeré újmy, škody, náklady, nároky, ztráty a výdaje (včetně nákladů právního zastoupení), které mohou Agentovi pro zajištění vzniknout z této Finanční záruky nebo v důsledku jakéhokoli jednání nebo opomenutí v rámci výkonu nebo domnělého výkonu práv Výstavce z této Finanční záruky. V nejširším možném rozsahu přípustném podle českého práva povinnosti dle tohoto článku 8.1 zůstávají v účinnosti i po ukončení této Finanční záruky.

8.2 Výdaje a náklady

Výstavce uhradí, a případně Agentovi pro zajištění nahradí, veškeré náklady, výdaje a další částky vzniklé v souvislosti se zřízením, vznikem, účinností, výkonem nebo jakýmkoli uplatněním Finanční záruky nebo se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Finanční záruky.

9. RŮZNÁ USTANOVENÍ

9.1 Vzdání se imunity

Pokud si v jakékoli jurisdikci může Výstavce pro sebe nebo svůj majetek v jakémkoli sporu, exekucním řízení nebo obstarání majetku nebo jiném právním procesu (ať již jako předstupeň exekuce před vynesením rozhodnutí nebo jinak) nárokovat imunitu ohledně svých povinností z této Finanční záruky nebo pokud taková imunita může být jemu nebo jeho majetku přisouzena v jakékoli jurisdikci (ať byla nárokována či nikoli), Výstavce se neodvolatelně zavazuje tuto imunitu nenárokovat a v největším rozsahu přípustném podle právních předpisů se takové imunity zříká.

9.2 Částečná neplatnost

Pokud některé ustanovení této Finanční záruky je nebo se stane v jakémkoli ohledu zdánlivým, protiprávním, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Finanční záruky. Smluvní strany ujednávají, že v takovém případě Výstavce na žádost Agentu pro zajištění uzavře do 30 (třiceti) Pracovních dnů od doručení takové dodatku k této Finanční záruce (ve formě a obsahu uspokojivém pro Agentu pro zajištění), na základě něhož se takové zdánlivé, protiprávní, neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení této Finanční záruky nahradí ustanovením, které nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran a je platné, účinné a vymahatelné.

9.3 Neuplatnění práv a vzdání se práva

Neuplatnění nebo opožděné uplatnění práv dle této Finanční záruky ze strany Agentu pro zajištění nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli jiná jejich další uplatnění ani pro uplatnění jakýchkoli jiných práv.

9.4 Dodatky

Tuto Finanční záruku lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

9.5 Trvající zajištění

Smluvní strany výslovně potvrzují, že existence práv Agentu pro zajištění z této Finanční záruky a existence této Finanční záruky nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním Prospektu, Emisních podmínek, Dluhopisů nebo jakéhokoli jiného souvisejícího dokumentu a Finanční záruka bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy z Dluhopisů ve znění takových následných změn.

9.6 Souběžné uplatnění práv

Práva Agentu pro zajištění podle této Finanční záruky jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajištěných dluhů nebo kteréhokoli z nich. Agent pro zajištění může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude Agent pro zajištění považovat dle svého uvážení za vhodné. Právo Agentu pro zajištění požadovat dodatečné zajištění nebo povinnosti Výstavce poskytnout zajištění dle příslušných právních předpisů tím nejsou dotčeny. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění upravené v této Finanční záruce lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva, která Agentovi pro zajištění přiznávají právní předpisy.

9.7 Vyloučení některých ustanovení Občanského zákoníku

- (a) Smluvní strany sjednávají (v maximálním rozsahu povoleném právními předpisy České republiky), že následující ustanovení Občanského zákoníku se na tuto Finanční záruku nepoužijí: § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky), § 1740 odst. 3, § 1747, § 1748, § 1799, § 1800, § 1936 odst. 1, § 1950, § 1951, § 1952 odst. 2, § 1978 odst. 2, § 1980, § 1987 odst. 2, § 1995 odst. 2 a § 2015 odst. 1.
- (b) Obě smluvní strany nesou nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- (c) Výstavce není oprávněn tuto Finanční záruku zrušit dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

10. DORUČOVÁNÍ

10.1 Písemná oznámení

Veškerá sdělení mezi Smluvními stranami podle této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní budou vyhotovena písemně, a není-li stanoveno jinak, budou doručována e-mailem nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

10.2 Adresy pro doručování

Adresa a e-mailové adresy (a oddělení, případně pracovník, k jehož rukám sdělení směřuje) každé ze smluvních stran pro jakékoli sdělení nebo dokument zasílaný nebo doručovaný na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní je adresa a e-mailové adresy uvedené níže, případně jakákoli náhradní adresa či e-mailová adresa (a oddělení, případně pracovník, k jehož rukám sdělení směřuje), které Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně s předstihem nejméně 5 (pěti) Pracovních dnů.

- (a) V případě Výstavce:

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

Adresa: Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8

K rukám: Jozefa Ďuríka

E-mail: jozef.durik@crestyl.com

- (b) V případě Agentu pro zajištění:

J&T BANKA, a.s.

Adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

K rukám: Gabriely Stejskalové

E-mail: one@jtbank.cz

10.3 Doručování

- (a) Jakékoli sdělení nebo dokument podávané nebo doručované jednou Smluvní stranou druhé Smluvní straně na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní budou považovány za doručené:
- (i) pokud jsou doručovány e-mailem, v okamžiku potvrzení o doručení příslušné e-mailové zprávy na server adresáta a obdržení takového e-mailu adresátem v čitelné podobě; nebo
- (ii) v případě zaslání formou dopisu tehdy, když byly předány na příslušné adrese.
- (b) Jakékoli sdělení nebo dokumenty doručované Agentovi pro zajištění budou považovány za doručené pouze tehdy, byly-li Agentovi pro zajištění skutečně doručeny, a i tehdy pouze pokud byly výslovně adresovány k rukám oddělení nebo pracovníka uvedeného u obchodní firmy Agentu pro zajištění v článku 10.2 (Adresy pro doručování) (případně k rukám jakéhokoli náhradního oddělení nebo pracovníka, které Agent pro zajištění pro tento účel oznámí).
- (c) Jakékoli sdělení nebo dokumenty podávané nebo doručované Výstavci se považují za doručené třetí Pracovní den po jejich odeslání s využitím provozovatele poštovních služeb.

10.4 Jazyk

- (a) Jakékoli sdělení poskytované na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní musí být vyhotoveno v českém jazyce.
- (b) Veškeré dokumenty doručované na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní musí být:
- (i) v českém jazyce; nebo
- (ii) nejsou-li v českém jazyce a vyžádá-li si to Agent pro zajištění, pak k nim musí být přiložen ověřený překlad do českého jazyka, a v tomto případě bude český překlad rozhodující, ledaže by byl daný dokument vyhotoven v jiném jazyce na základě kogentních ustanovení příslušných právních předpisů.

11. PŘEVOD A POSTOUPENÍ

11.1 Žádné převody ani postoupení ze strany Výstavce

Výstavce není oprávněn postoupit ani převést tuto Finanční záruku, jakoukoli její část ani jednotlivá práva nebo povinnosti z ní vyplývající.

11.2 Přechod práv Agentu pro zajištění

- (a) Dojde-li v souladu s Emisními podmínkami ke změně agenta pro zajištění, všechna práva a povinnosti Agentu pro zajištění jakožto agenta pro zajištění (Existující věřitel) přecházejí

v plném rozsahu na nového agenta pro zajištění (Nový věřitel), který Existujícího věřitele v pozici agenta pro zajištění nahradil, ledaže Smlouva s agentem pro zajištění stanoví jinak.

- (b) Od okamžiku, kdy se změna uvedená v odstavci (a) stane účinnou, se Existující věřitel osvobozuje od svých práv a povinností z této Finanční záruky v rozsahu, v jakém byly postoupeny nebo převedeny na Nového věřitele, příp. převzaty Novým věřitelem, nebo které vzniknou z této Finanční záruky nebo její části postoupené na Nového věřitele, a Existující věřitel nebude nijak ručit ani nebude jinak odpovídat za splnění těchto povinností ani za jejich případné porušení. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se v případě takového postoupení či převodu nepoužije.

12. STEJNOPISY

Tato Finanční záruka byla sepsána a vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech. Každá ze Smluvních stran obdrží 1 (jeden) stejnopis. Strany zároveň berou na vědomí, že kopie této Finanční záruky bude vložena do Prospektu a bude k dispozici k nahlédnutí za podmínek stanovených v Prospektu.

13. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

13.1 Rozhodné právo

Tato Finanční záruka a jakékoli mimosmluvní povinnosti z ní vyplývající se řídí českým právem.

13.2 Příslušnost soudů

K řešení sporů vzniklých z této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní je místně příslušný soud pro Prahu 1 (včetně sporů týkajících se existence, platnosti a ukončení této Finanční záruky nebo jakýchkoli mimosmluvních povinností z ní vyplývajících), ledaže kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak.

Na důkaz čehož připojují oprávnění zástupci Smluvních stran ve výše uvedený den své podpisy.

PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

Crestyl Commercial Investment s.r.o.

jakožto Výstavce



Jméno: Magda Pokorná
Funkce: jednatelka



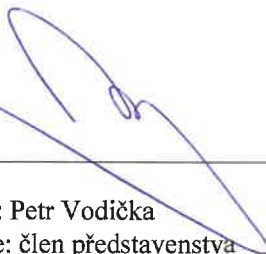
Jméno: Jozef Ďurík
Funkce: jednatel

J&T BANKA, a.s.

jakožto Agent pro zajištění

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Jméno: Gabriela Stejskalová
Funkce: na základě pověření

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.

Jméno: Petr Vodička
Funkce: člen představenstva

PŘÍLOHA 1
VZOR VÝZVY

Pro: **Crestyl Commercial Investment s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 11689391, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 352949 (**Výstavce**)

Od: **J&T BANKA, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 47115378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Agent pro zajištění**)

Odkazujeme na finanční záruku vystavenou Vámi dne 23. září 2025 v náš prospěch (**Finanční záruka**). Tento dokument je Výzva, jak je tento pojem definován ve Finanční záruce.

Není-li zde uvedeno jinak, výraz, který je definován ve Finanční záruce (nebo o němž je v ní uvedeno, že je předmětem zvláštního výkladu), má v této Výzvě stejný význam (nebo je předmětem stejného výkladu).

Tímto vás, dle článku 2.1 (Finanční záruka) Finanční záruky, vyzýváme k zaplacení částky Zajištěných dluhů ve výši [] [CZK].

Částku prosím uhradíte do 15 (patnácti) Pracovních dnů na níže specifikovaný účet:

Číslo účtu: []
IBAN: []
SWIFT: []
Banka: []
Majitel účtu: []

S pozdravem,

J&T BANKA, a.s.

jakožto Agent pro zajištění

Podpis: _____

Jméno: []

Funkce: []

Podpis: _____

Jméno: []

Funkce: []

VI. POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE

Emitent plánuje poskytnout čistý výnos z emise Dluhopisů Ručiteli prostřednictvím vnitroskupinové půjčky a ten tyto finanční prostředky plánuje použít k refinancování vybraných stávajících úvěrů, které jsou uvedeny v následující tabulce:

Dlužník	Banka	Typ úvěru	Celková výše refinancované částky
Ručitel	J&T BANKA, a.s.	Termínovaný bankovní úvěr	45.400.000 EUR

Ručitel dále plánuje použít čistý výnos z emise Dluhopisů k výplatě svému jedinému společníku, k rozvoji podnikatelských aktivit Skupiny a k úhradě nákladů emise Dluhopisů.

Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Manažera, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za jeho právního poradce a právního poradce Manažera a některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 22.672.000 Kč v případě, že bude vydána celá předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů (tj. 750.000.000 Kč) k Datu emise, resp. 35.672.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.250.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků představovány jednorázovým poplatkem za přijetí ve výši 50.000 Kč a ročním poplatkem, jehož výše činí k datu tohoto Prospektu 15.000 Kč.

Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 750.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 727.328.000 Kč, resp. 1.214.328.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.250.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty.

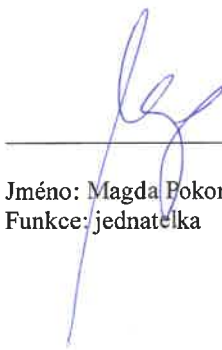
ODPOVĚDNÁ OSOBA

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Dock Investments, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 232 60 611, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 424099.

Emitent prohlašuje, že jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, k datu Prospektu

Za Dock Investments, s.r.o.



Jméno: Magda Pokorná
Funkce: jednatelka



Jméno: Jozef Ďurík
Funkce: jednatel

VIII. VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z auditované účetní závěrky Ručitele za období končící 31. prosincem 2024 sestavené dle CAS (**Účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2024**) a z auditované účetní závěrky Ručitele za období končící 31. prosincem 2023 sestavené dle CAS (**Účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2023**). Úplné finanční výkazy Ručitele jsou v Prospektu začleněny odkazem (viz kapitola *Informace zahrnuté odkazem*).

Účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2023 a Účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2024 byly ověřeny Auditorem Ručitele. Auditor Ručitele vydal k Účetní závěrce Ručitele k 31. prosinci 2024 výrok ve smyslu kterého „*přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.*“ Auditor Ručitele vydal k Účetní závěrce Ručitele k 31. prosinci 2023 výrok ve smyslu kterého „*přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Ručitele k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.*“

Zpráva Auditora Ručitele k Účetní závěrce Ručitele k 31. prosinci 2023 obsahuje následující zdůraznění skutečnosti: „*Upozorňujeme na bod 15 přílohy popisující skutečnost, že tato účetní závěrka je přepracována, neboť Společnost se rozhodla doplnit původní závěrku o přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu. Tato přepracovaná účetní závěrka k 31. 12. 2023 plně nahrazuje původní účetní závěrku k 31. 12. 2023, schválenou jednatelem společnosti dne 24. 4. 2024. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.*“

Ručitel prohlašuje, že Auditor Ručitele ani žádní jeho členové nedisponují významným zájmem v Ručiteli. V souvislosti s tímto prohlášením Ručitel zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Ručitelem ze strany Auditora Ručitele, možnou předchozí účast Auditora Ručitele ve statutárních orgánech Ručitele či možné propojení Auditora Ručitele s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora Ručitele o audit Účetní závěrky Ručitele k 31. prosinci 2024 a tyto jsou do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Ručitele.

ROZVAHA

(v tisících Kč)	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
AKTIVA		
AKTIVA CELKEM	2.107.463	1.997.715
STÁLÁ AKTIVA	1.651.682	1.533.413
Dlouhodobý finanční majetek	1.651.682	1.533.413
OBĚŽNÁ AKTIVA	451.304	458.407
Pohledávky	450.694	425.903
Peněžní prostředky	610	32.504
ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	4.467	5.895
PASIVA		
PASIVA CELKEM	2.107.453	1.997.715
VLASTNÍ KAPITÁL	448.756	374.417
Základní kapitál	30	30
Ážio a kapitálové fondy	817.936	828.136
Výsledek hospodaření minulých let	-453 748	-246.418
REZERVY		139
ZÁVAZKY	1.660.697	1.623.159

Dlouhodobé závazky	1.099.305	1.049.004
Krátkodobé závazky	561.392	574.155

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

(v tisících Kč)	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
Provozní výsledek hospodaření	-2.998	-2.320
Finanční výsledek hospodaření	85.060	- 204.255
Výsledek hospodaření před zdaněním	82.062	- 206.575
Výsledek hospodaření po zdanění	82.538	- 207.331
Výsledek hospodaření za účetní období	82.538	- 207.331

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

(v tisících Kč)	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-115.726	-51.999
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	45.664	270.486
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	38.168	-186.849

Alternativní výkonnostní ukazatele

Tento Prospekt obsahuje vybrané finanční údaje a ukazatele, které nejsou vypočítány v souladu s IFRS ani CAS a jsou považovány za alternativní výkonnostní ukazatele definované v „ESMA Obecné pokyny – Alternativní výkonnostní ukazatele“ vydaných Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy a platných od 5. října 2015. Konkrétně se jedná o Ukazatel LTV (**Alternativní výkonnostní ukazatele**).

Alternativní výkonnostní ukazatele jsou někdy investory používány k hodnocení efektivnosti provozu společnosti a její schopnosti využívat své zisky ke splácení dluhu, kapitálových výdajů a požadavků na pracovní kapitál. Alternativní výkonnostní ukazatele mají svá omezení jako analytické nástroje, investoři by je neměli posuzovat izolovaně nebo jimi nahrazovat analýzu výsledků uvedených v účetních závěrkách Ručitele a investoři by se neměli na Alternativní výkonnostní ukazatele nepřiměřeně spoléhat.

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV představuje poměr celkové finanční zadluženosti Skupiny vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Skupiny.

Emitent prezentuje Ukazatel LTV, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr závazků Skupiny vůči aktivům, kterými Skupina disponuje, tedy informaci o tom, jaké množství aktiv má Skupina k dispozici k případné úhradě svých závazků, včetně dluhů z Dluhopisů.

Jelikož je výpočet tohoto Alternativního výkonnostního ukazatele velmi specificky nastaven konkrétně ve vztahu k plnění finančních kovenantů uvedených v Emisních podmínkách, není možné veškeré údaje obsažené ve výpočtu tohoto Alternativního výkonnostního ukazatele sesouhlasit na položky uvedené v účetních závěrkách Ručitele, neboť byly čerpány z účetních podkladů Ručitele, resp. z Hodnoty (jak je tento pojem definovaný v Emisních podmínkách). Tyto položky jsou ve výpočtech níže označeny „*“

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele LTV Skupiny k 31. prosinci 2024.

DOCK 01, s.r.o.	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
a) přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	17.302.222
b) akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0
c) úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures),	0

obchodovatelné půjčky (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	
d) částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	0
e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	0
f) Finančním leasingem;	0
g) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
h) jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
i) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	14.316*
j) částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
k) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až j) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	17.316.538
Hodnota	30.100.000
Ukazatel LTV	58%

DOCK 02, s.r.o.	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	16.166.019
akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0

úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), obchodovatelné půjčky (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	0
faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	0
Finančním leasingem;	0
jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	196.992*
částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až a) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	16.363.011
Hodnota	29.100.000
Ukazatel LTV	56%

DOCK 03, s.r.o.	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	38.238.240
akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0
úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), obchodovatelné půjčky	0

(loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	
částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	0
faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	0
Finančním leasingem;	0
jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	78.123*
částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až a) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	38.316.363
Hodnota	65.560.000
Ukazatel LTV	58%

DOCK 04, s.r.o.	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	50.586.010
akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0
úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), obchodovatelné půjčky (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0

částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	0
faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	0
Finančním leasingem;	0
jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (příčemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
jákymkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	1.145.748*
částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až a) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	51.731.758
Hodnota	91.400.000
Ukazatel LTV	57%

DOCK 05, s.r.o.	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	61.608.919
akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0
úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), obchodovatelné půjčky (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou	0

částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	
faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postihů (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	0
Finančním leasingem;	0
jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	2.780.493*
částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až a) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	64.389.412
Hodnota	91.900.000
Ukazatel LTV	70%

Crestyl Commercial Investment s.r.o.	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	47.200.000
akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0
úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), obchodovatelné půjčky (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	0

faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postihů (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	0
Finančním leasingem;	0
jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (příčemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	0*
částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až a) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	47.200.000
Hodnota	0
Ukazatel LTV	-

Skupina	
(v EUR; 1 EUR = 25,23 Kč)	k 31. prosinci 2024
Finanční zadlužení za nebo v souvislosti s:	
přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;	231.101.409
akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);	0
úvěry na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), obchodovatelné půjčky (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (redeemable shares) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;	0
faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení	0

nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);	
Finančním leasingem;	0
jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);	0
jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;	4.215.673*
částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;	0
částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích a) až a) výše,	0
minus	
dluh Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti	0
Celková finanční zadluženost	235.317.082
Hodnota	308.060.000
Ukazatel LTV	76%

IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1. Oprávnění auditorů

Zahajovací rozvaha Emitenta ke dni 12. května 2025 sestavená na základě IFRS byla auditována společností Ernst & Young Audit, s.r.o. (**Auditor Emitenta**).

Obchodní firma:	Ernst & Young Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	401
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Roman Hauptfleisch
Osvědčení č.:	2009

Auditor Emitenta nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů společností tvořících Skupinu, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele či Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Ručitele či Emitenta a (iii) členství v orgánech Ručitele či Emitenta a (iv) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

3. Údaje o Emitentovi

3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Dock Investments, s.r.o.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 424099
LEI:	315700HH4I52COJWAY63
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 12. května 2025
Datum založení:	Emitent byl založen dne 29. dubna 2025
Sídlo:	Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 800 500 550
E-mail:	jozef.durik@crestyl.com
Internetová doména	www.dockinvestments.cz
	Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí významné dceřiné či přidružené společnosti	Emitent se řídí právním řádem České republiky, zejména následujícími právními předpisy: - zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

- zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; a
- Zákonem o dluhopisech.

3.2 Zakladatelská listina

Aktuální verze zakladatelské listiny Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 29. dubna 2025 ve formě notářského zápisu č. N 313/2025, Nz 336/2025 a byla do obchodního rejstříku založena dne 12. května 2025. Cílem a účelem Emitenta je výkon jeho podnikatelské činnosti, jak je definována v zakladatelské listině Emitenta, zejména v části týkající se předmětu podnikání (čl. 2.3) a předmětu činnosti (čl. 2.4.).

Předmětem podnikání Emitenta je ve smyslu čl. 2.3 zakladatelské listiny Emitenta:

- (a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v těchto oborech činnosti:
 - (i) zprostředkování obchodu a služeb,
 - (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
 - (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení,
 - (iv) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, a
- (b) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Předmětem činnosti Emitenta je ve smyslu čl. 2.4 zakladatelské listiny Emitenta správa vlastního majetku.

3.3 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen na 20.000 podílů, označených jako podíly č. 1 až č. 20.000, každý o velikosti 1/20.000. Všechny podíly jsou ve výlučném vlastnictví jediného společníka Emitenta, společnosti Crestyl Commercial Investment s.r.o., tedy Ručitele, přičemž každému jednomu podílu odpovídá vklad do základního kapitálu společnosti ve výši 1 Kč. Jediný společník tak vlastní podíly odpovídající plně splacenému vkladu do základního kapitálu ve výši 20.000 Kč, čemuž odpovídá celkový podíl ve výši 100 %.

3.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 29. dubna 2025 zakladatelskou listinou ve formě notářského zápisu č. N 313/2025, Nz 336/2025 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou Dock Investments, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 424099 dne 12. května 2025.

Emitent je účelově založená společnost za účelem emise Dluhopisů a následného poskytnutí vnitroskupinového úvěru Ručiteli z výnosu těchto Dluhopisů. Emitent nevykonává žádnou jinou ekonomickou aktivitu.

Ke dni tohoto Prospektu nemá Emitent žádné dceřiné společnosti.

3.5 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent nemá k datu tohoto Prospektu žádné nesplacené úvěry ani emitované investiční nástroje.

3.6 Události specifické pro Emitenta

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

3.7 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.8 Významné změny struktury financování Emitenta

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně struktury financování Emitenta.

3.9 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent je společnost založená za účelem emise Dluhopisů, tedy získávání finančních prostředků a následného poskytování vnitroskupinového financování Ručiteli. Činnost Emitenta by měla být v budoucnu financována prostřednictvím příjmů z úroků a jednotlivých splátek tohoto vnitroskupinového úvěru, který bude poskytnut z prostředků získaných emisí Dluhopisů a bude úročen za obvyklých tržních podmínek.

4. Činnosti a předmět podnikání Emitenta

4.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost za účelem emise Dluhopisů a následného poskytnutí vnitroskupinového úvěru Ručiteli z výnosu těchto Dluhopisů. Emitent nevykonává žádnou jinou ekonomickou aktivitu.

4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta

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

5. Organizační struktura Emitenta

5.1 Jediný společník Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je Ručitel, který je vlastníkem 100% podílu v Emitentovi, prostřednictvím kterého Emitenta přímo ovládá a kontroluje.

Popis organizační struktury Ručitele a Skupiny je dále obsažen v článku 5 (*Organizační struktura Ručitele a Skupiny*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

5.2 Závislost Emitenta na Skupině a společnostech Skupiny Crestyl

S ohledem na hlavní činnosti Emitenta blíže popsané v bodě 4.1 (*Činnosti prováděné Emitentem*) této kapitoly výše bude schopnost Emitenta splnit závazky z Dluhopisů významně ovlivněna schopností Ručitele splnit jeho závazky z vnitroskupinového úvěru poskytnutého Emitentem. Schopnost Ručitele splnit své závazky je pak významně ovlivněna schopností Projektových společností splnit závazky vůči Ručiteli, respektive vygenerovat dostatečný zisk tak, aby mohl Ručitel pokrýt své závazky, což vytváří závislost příjmů Ručitele na zdrojích ze Skupiny a hospodářských výsledcích Projektových společností. Tím je v konečném důsledku vytvořena i závislost Emitenta na příjmech Ručitele i na hospodářských výsledcích Projektových společností.

Emitent a členové Skupiny jsou závislí na poskytování služeb od servisních společností Skupiny Crestyl, a to Crestyl Real Estate s.r.o., která zajišťuje služby spojené s výstavbou nemovitostí a s korporátními službami Projektovým společnostem jako jsou projektové řízení, marketing, právní služby, zajištění a správa bankovních

úvěrů, plánování a rozpočtování, účetnictví a správa daní a dále na společnosti FACILITY PRO s.r.o., která zajišťuje správu nemovitostí pro dokončené investiční nemovitosti.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

6. Informace o trendech

6.1 Žádná významná negativní změna

Emitent prohlašuje, že od jeho vzniku nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo finanční výkonnosti Skupiny Emitenta.

6.2 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou popsány v článku 6 (*Informace o trendech*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

7. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neuveřejnil žádné prognózy ani odhady zisku.

8. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

8.1 Jednatelé

Statutárním orgánem společnosti jsou 3 (tři) jednatelé. Jednatelům přísluší obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Jednatelé volí a odvolává valná hromada (resp. jediný společník).

Emitenta zastupují vždy dva jednatelé společně.

Jednatelé Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

Magda Pokorná

Den vzniku funkce: 29. dubna 2025

Praxe a další relevantní informace: Praxe a další relevantní informace jsou popsány v článku 8.1 (*Jednatelé*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

Jozef Ďurík

Den vzniku funkce: 29. dubna 2025

Praxe a další relevantní informace: Praxe a další relevantní informace jsou popsány v článku 8.1 (*Jednatelé*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

Simon Johnson

Den vzniku funkce: 29. dubna 2025

Praxe a další relevantní informace: Praxe a další relevantní informace jsou popsány v článku 8.1 (*Jednatelé*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

8.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Emitent nemá zřízené žádné dozorčí nebo kontrolní orgány.

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatelů Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů či v představenstvech nebo dozorčích radách společností uvedených v článku 8.1, kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) níže může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a veškerých prováděcích předpisů a podzákonných norem s těmito zákony souvisejících. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

9.1 Vybrané finanční údaje

Následující tabulka uvádí přehled finančních údajů ze zahajovací rozvahy Emitenta vyhotovené k 12. květnu 2025 podle IFRS. Zahajovací rozvaha Emitenta je v Prospektu začleněna odkazem (*viz kapitola Informace zahrnuté odkazem*).

Zahajovací rozvaha Emitenta k 12. květnu 2025 byla ověřena Auditorem Emitenta. Auditor Emitenta vydal k zahajovací rozvaze Emitenta sestavené k 12. květnu 2025 nemodifikovaný výrok (bez výhrad).

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádní jeho členové nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora Emitenta, možnou předchozí účast Auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditora Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora Emitenta o audit zahajovací rozvahy Emitenta k 12. květnu 2025 a tato je do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazena se souhlasem Auditora Emitenta.

Zahajovací rozvaha (v tis. Kč)	k 12. květnu 2025
Aktiva	
Oběžná aktiva	
Peníze a peněžní ekvivalenty	20
Celková oběžná aktiva	20
Celková aktiva	20
Vlastní kapitál	
Kapitál připadající vlastníkům společnosti	
Základní kapitál	20
Celkový vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	20
Celkový vlastní kapitál	20
Celkové závazky a vlastní kapitál	20

10. Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají, nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

11. Významná změna finanční pozice Emitenta

Od založení Emitenta nedošlo k významné změně finanční situace Emitenta, která by měla významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

12. Významné smlouvy

Emitent nemá k datu Prospektu uzavřené žádné významné smlouvy.

13. Zveřejněné dokumenty

Plné znění zakladatelské listiny Emitenta je k dispozici na webových stránkách www.justice.cz – Veřejný rejstřík – vyhledáním Emitenta – Sbírka listin a také na webové stránce Emitenta www.dockinvestments.cz , v sekci „základní dokumenty“.

X. INFORMACE O RUČITELI

1. Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Ručitele za období končící 31. prosincem 2024 sestavená na základě CAS byla auditována společností Ernst & Young Audit, s.r.o. (**Auditor Ručitele**).

Obchodní firma:	Ernst & Young Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	401
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Roman Hauptfleisch
Osvědčení č.:	2009

Auditor Ručitele nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů společností tvořících Skupinu, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele či Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Ručitele či Emitenta a (iii) členství v orgánech Ručitele či Emitenta a (iv) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

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

3. Údaje o Ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	Crestyl Commercial Investment s.r.o.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 352949
LEI:	3157000ADOJ9GRUYYY77
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dnem zápisu do maltského obchodního rejstříku pod registračním číslem C 89836 dne 11. prosince 2018 s tím, že následně (1. srpna 2021) přemístil své sídlo do České republiky, přičemž podle § 384a Zákona o přeměnách platí, že zahraniční právnická osoba může své sídlo do České republiky přemístit, aniž by došlo k jejímu zániku a vzniku nové právnické osoby. Proto Ručitel uvádí datum 11. prosince 2018 jako datum svého vzniku, tedy nikoli 1. srpna 2021, což je datum uvedené v českém obchodním rejstříku.
Datum založení:	Ručitel byl založen dne 11. prosince 2018.
Sídlo:	Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 800 500 550
E-mail:	jozef.durik@crestyl.com
Internetová doména	www.dockinvestments.cz
	Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou

Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí významné dceřiné či přidružené společnosti

Ručitel se řídí právním řádem České republiky, zejména následujícími právními předpisy:

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; a
- zákonem č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Projektové společnosti se řídí (a při realizaci Projektu DOCK IN se řídily) primárně následujícími právními předpisy:

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový), ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů; a
- zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

3.2 Zakladatelská listina Ručitele

Aktuální znění zakladatelské listiny Ručitele je ze dne 12. prosince 2022 ve formě notářského zápisu č. N 826/2022, NZ 795/2022, který byl do obchodního rejstříku založen dne 26. ledna 2023. Cílem a účelem Ručitele je výkon jeho podnikatelské činnosti, jak je definována v zakladatelské listině Ručitele, zejména v části týkající se předmětu podnikání (čl. 2.3) a předmětu činnosti (čl. 2.4.).

Předmětem podnikání Ručitele je ve smyslu čl. 2.3 zakladatelské listiny Ručitele:

- (a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v těchto oborech činnosti:
 - (i) zprostředkování obchodu a služeb,
 - (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
 - (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení,
 - (iv) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, a

- (b) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Předmětem činnosti Ručitele je ve smyslu čl. 2.4 zakladatelské listiny Ručitele správa vlastního majetku.

3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál tvoří peněžitý vklad jediného společníka ve výši 30.000 Kč, který představuje 100% obchodní podíl v Ručiteli.

3.4 Historie a vývoj Ručitele, Skupiny a Skupiny Crestyl

3.4.1 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel vznikl zápisem do maltského obchodního rejstříku podle práva Maltské republiky dne 11. prosince 2018. Ručitel byl zapsán do maltského obchodního rejstříku jako společnost s obchodní firmou Crestyl Commercial Investment Limited, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5, Central Business District, Qormi CBD 5030, Maltská republika, pod registračním číslem C 89836.

Ručitel byl zapsán do českého obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze dne 1. srpna 2021 pod spisovou značkou C 352949, a to na základě projektu přemístění sídla do České republiky ve formě notářského zápisu č. NZ 159/2021 ze dne 22. června 2021, jehož předmětem bylo stanovení podmínek přemístění sídla Ručitele z Maltské republiky do České republiky, aniž by došlo k jeho zániku a vzniku nové právnické osoby v souladu s ustanovením § 384a Zákona o přeměnách, v důsledku čehož se ke dni zápisu přemístění sídla do českého obchodního rejstříku změnila právní forma Ručitele na českou společnost s ručením omezeným.

Hlavním předmětem podnikání Ručitele je správa vlastního majetku, zejména podílů v Projektových společnostech a v Emitentovi. Projektové společnosti jsou pak zaměřeny primárně na pronájem nemovitostí, zejména kancelářských prostor a nebytových prostor sloužících pro komerční účely, tedy primárně pro účely služeb a retailového prodeje zboží a služeb.

Součástí Skupiny jsou kromě Emitenta a Ručitele také Projektové společnosti.

Ručitel je 100% vlastníkem Projektových společností, prostřednictvím kterých byl realizován Projekt DOCK IN. Jedná se o účelově založené společnosti (*SPV*), které jsou vlastníky jednotlivých nemovitých věcí, tvořících ve svém souhrnu Projekt DOCK IN.

Účelem vzniku Projektových společností (a tedy i vznik Skupiny jako takové) byla právě realizace projektu DOCK IN (viz níže články 4.3 a 4.5). Mimo projektu DOCK IN se Skupina nepodílela na žádném jiném projektu v rámci Skupiny Crestyl.

3.4.2 Historie a vývoj Skupiny Crestyl

V širším kontextu je Ručitel součástí skupiny Crestyl, která je tvořená společnostmi Crestyl Holding S.a.r.L. a jejími dceřinými společnostmi (**Skupina Crestyl**). Česká developerská Skupina Crestyl se v poslední době soustřeďuje na budování víceúčelových projektů – rezidenčních, obchodních i kancelářských nemovitostí, které se propojují v jeden perfektně fungující a živý celek.

Skupina Crestyl působí na českém realitním trhu více než 20 let. Z původního záměru developmentu obchodních center v ústředních lokalitách regionálních měst rozšířila v průběhu let svůj developerský záběr i na oblast rezidenční výstavby a výstavby a provozování moderních kancelářských budov.

Každý nový projekt pro Skupinu Crestyl skýtá jedinečné vlastnosti a odkazy, které by se měly do projektu promítnout. Zamýšlí se nad celou koncepcí, dbá na detaily v interiérech i v okolí, a vytváří živé lokality pro plnohodnotné bydlení i práci.

Mezinárodní rozhled a zkušenosti vnáší do lokálních řešení tak, aby výsledná podoba byla funkční a obstála za desítky let. Zásadní roli v tom hraje spolupráce se špičkovými architekty a designéry, a šetrnost k životnímu prostředí.

Skupina Crestyl spolupracuje například s těmito významnými profesionály v oblasti developmentu nemovitostí:

- (a) Michel Desvigne - nejvýznamnější krajinářský architekt současnosti vytvořil koncepci parku a veřejného prostoru projektu Hagibor.
- (b) Thomas Heatherwick Studio - Ikona současné světové architektury a designu pracuje společně se svým studiem na projektu Savarin.
- (c) Bogle architects - Mezinárodně uznávané architektonické a designové studio stojí za urbanistickou koncepcí a návrhem kanceláří projektu Hagibor. Pro Skupinu Crestyl dále navrhlo projekty Šárecký dvůr a NEUGRAF.
- (d) Ian Bryan Architects - Prestižní architektonický ateliér je podepsaný například pod projektem rezidenční části DOCK, Berounskou bránou, domy ve Vysokém Újezdě nebo aktuálně pod rezidenční částí projektu Hagibor.
- (e) Chmelař architekti - Ryze český architektonický ateliér se podílí na projektech 4Blok, Šárecký dvůr nebo NEUGRAF.
- (f) Schindler Seko Architekti - Renomované české architektonické studio tvoří komerční části projektu DOCK IN TWO–FIVE.
- (g) Qarta Architektura - Česká architektonická skupina stojící za podobou projektu Marina Boulevard.
- (h) Loxia Architects Engineers - Projekty Šárka a Na metru Veleslavín pochází z architektonické a inženýrské kanceláře Loxia.
- (i) MTDI - Polské architektonické studio MTDI vedené Markem Tryzybowiczem přetváří brněnský Dornych.

Zlepšování životních standardů společně s rozvojem veřejného prostoru a hodnoty míst, kde Skupina Crestyl působí, je dlouhodobým cílem Skupiny Crestyl. Důkazem toho, že se to daří, jsou každoroční ocenění za projekty Skupiny Crestyl:

ROK	OCENĚNÍ
2024	Realitní projekt roku 2024 — Hagibor Gamma Best of Realty (1. místo) — Hagibor kanceláře Best of Realty (3. místo) — Palác Savarin Estate Award (1. místo) — Palác Savarin Estate Award (3. místo) — Hagibor kanceláře CIJ Awards (1. místo) — Palác Savarin
2023	HOF Awards — DOCK The Best upcoming office development — Hagibor
2022	The Prime Real Estate Gala: Best Office Development — DOCK Realitní projekt roku 2022 — Hagibor HOF Awards — Hagibor
2021	Realitní projekt roku 2021 — Neugraf Estate Awards: Rezidenční projekt roku — Neugraf CIJ Awards — Hagibor
2020	Best of Realty Award — Marina Boulevard

	Realitní projekt roku 2020 — Šárecký dvůr
	Realitní projekt roku 2020 — Vysoký Újezd u Prahy
2019	Realitní projekt roku – DOCK
	Realitní projekt roku – Berounská Brána
	Best of Realty Award (3. místo) – Berounská Brána
2018	CIJ Awards – Šárecký dvůr
2017	HOF Awards – DOCK
	Best of Realty Award – DOCK
	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
	Best of Realty Award – DOCK IN
	Best of Realty Award – Central Jablonec
2016	CIJ Awards – DOCK
	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
2015	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
	CIJ Awards – DOCK
	Best of Realty Award – Central Kladno
2012	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
	CIJ Awards – DOCK
	Best of Realty Award – DOCK
2008	CIJ Awards – Central Most

3.5 Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

Kromě úvěrových smluv popsaných níže v článku 4.5.6 (*Financování Projektu DOCK IN*) a kromě této Emise Dluhopisů, Ručitel ani Projektové společnosti nemají žádné nesplacené úvěry ani emitované investiční nástroje.

3.6 Události specifické pro platební schopnost Ručitele

Ručitel si není vědom žádné události specifické pro Ručitele nebo jakoukoli Projektovou společnost, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny, s výjimkou událostí souvisejících s financováním projektu DOCK IN, jak je uvedeno v článku 4.5.6 (*Financování Projektu DOCK IN*).

3.7 Úvěrové hodnocení Ručitele nebo jeho dluhových cenných papírů

Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.8 Významné změny struktury financování Ručitele

Od data vyhotovení poslední řádné účetní závěrky Ručitele (tj. 31.12.2024) nedošlo k žádné významné změně struktury financování Ručitele, kromě financování formou úvěrových smluv popsaných níže v článku 4.5.6 (*Financování Projektu DOCK IN*) a této Emise s ohledem na použití výnosů Emise, které je popsáno v kapitole VI. (*Použití výnosů emise tohoto Prospektu*).

3.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel nevykazuje žádnou ekonomickou činnost s výjimkou vlastnictví a správy 100% podílů v Projektových společnostech a v Emitentovi, jakož i spolufinancování nákladů Projektu DOCK IN. V plánovaném cash flow Skupiny se předpokládá další financování pouze prostřednictvím:

- akcionářských půjček od spřízněných osob členů Skupiny, případně vkladem do ostatních kapitálových fondů členů Skupiny, kterými bude docházet k naplňování potřeb na dodatečné vlastní zdroje;
- výnosů získaných touto Emisí, které budou použity v souladu s kapitolou VI. (*Použití výnosů emise*) tohoto Prospektu, zejména na půjčku nebo jinou formu financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami) od Emitenta Ručitele; a
- bankovního či jiného typu financování Projektových společností, kterým by byl případně refinancován Seniorní Úvěr, jak je blíže popsán v čl. 4.5.6 (*Financování Projektu DOCK IN*) této kapitoly.

4. Činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny

4.1 Činnosti prováděné Ručitelem

Předmětem činnosti Ručitele je správa vlastního majetku.

Předmětem podnikání Ručitele je:

- (a) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- (b) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v těchto oborech činnosti:
 - (i) zprostředkování obchodu a služeb,
 - (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
 - (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
 - (iv) reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, a
 - (v) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Hlavní činností Ručitele je držení a správa podílů v Projektových společnostech, přes které byl realizován Projekt DOCK, a v Emitentovi.

4.2 Hlavní trhy a postavení Ručitele

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

4.3 Činnosti prováděné Skupinou a postavení Skupiny na relevantních trzích

Hlavní činností Ručitele je držení a správa podílů v Projektových společnostech, přes které byl realizován Projekt DOCK IN, a v Emitentovi, který je účelově založenou společností s jedinou činností v rámci Skupiny, kterou je emise Dluhopisů a následné refinancování potřeb Ručitele.

Projektové společnosti realizovaly a nyní spravují Projekt DOCK IN, přičemž každá z Projektových společností vlastní vždy právě jednu administrativní budovu. Tedy společnost DOCK 01, s.r.o. vlastní administrativní budovu DOCK IN ONE, společnost DOCK 02, s.r.o. vlastní administrativní budovu DOCK IN TWO, společnost DOCK 03, s.r.o. vlastní administrativní budovu DOCK IN THREE, společnost DOCK 04, s.r.o. vlastní administrativní budovu DOCK IN FOUR a společnost DOCK 05, s.r.o. vlastní administrativní budovu DOCK IN FIVE.

4.4 Vybrané finanční údaje Projektových společností

4.4.1 Společnost DOCK 01, s.r.o.

Klíčové údaje z neauditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 01, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS:

Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	477.359	488.040

Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Provozní výsledek hospodaření (zisk/ztráta)	30.945	23.354
Finanční výsledek hospodaření	-2.640	-2.885

4.4.2 Společnost DOCK 02, s.r.o.

Klíčové údaje z neauditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 02, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS:

Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	443.852	440.041

Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Provozní výsledek hospodaření (zisk/ztráta)	26.388	26.577
Finanční výsledek hospodaření	-6.816	-8.290

4.4.3 Společnost DOCK 03, s.r.o.

Klíčové údaje z auditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 03, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, která byla přezkoumána auditorem:

Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	1.086.931	1.080.488

Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Provozní výsledek hospodaření (zisk/ztráta)	61.276	49.394
Finanční výsledek hospodaření	-13.270	-16.061

4.4.4 Společnost DOCK 04, s.r.o.

Klíčové údaje z auditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 04, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a 31. prosince 2024 v souladu s CAS, která byla přezkoumána auditorem:

Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	1.486.175	1.495.486

Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2024	K 31. prosinci 2023
Provozní výsledek hospodaření (zisk/ztráta)	86.671	64.404
Finanční výsledek hospodaření	-24.418	-24.378

4.4.5 Společnost DOCK 05, s.r.o.

Klíčové údaje z neauditovaných účetních závěrek společnosti DOCK 05, s.r.o. sestavených za rok končící 31. prosince 2022 a 31. prosince 2023 v souladu s CAS:

Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2023	K 31. prosinci 2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	1.887.312	1.782.523

Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2023	K 31. prosinci 2023
Provozní výsledek hospodaření (zisk/ztráta)	66.340	28.579
Finanční výsledek hospodaření	-112.996	-118.704

4.5 Projekt DOCK IN

Projekt DOCK IN je součástí bytově-kancelářského komplexu DOCK, jehož výstavba započala v roce 2012 a který se nachází na pomezí pražských čtvrtí Karlín a Libeň, v těsné blízkosti slepých ramen řeky Vltavy. Projekt DOCK IN zahrnuje pět moderních administrativních budov (DOCK IN ONE až DOCK IN FIVE), které dohromady nabízejí přes 73 000 m² kancelářských ploch nejvyšší kvality. Administrativní budovy přirozeně navazují na marinu a svým postavením oddělují rezidenční část od rušné části Libně. Každá budova má svoji vizuální identitu, přičemž společným prvkem pro jednotlivé budovy jsou velkolepá lobby s recepcemi. Dále jsou k dispozici terasy s úchvatnými výhledy na centrum užší centrum Prahy.

V rámci projektu DOCK byla vybudována protipovodňová opatření, která lokalitu chrání před více než stoletou vodou. Tato ochrana v podobě vzpěrných vrat je projektována 30 cm nad úroveň povodní. V případě povodní se vrata zavřou a z toku Rokytky a se voda přečerpá do povodí Vltavy.

Poslední administrativní budova DOCK IN FIVE byla dokončena v květnu 2022.

4.5.1 Popis Projektu DOCK IN ONE

První administrativní budova DOCK IN ONE byla dokončena v roce 2013. Jedná se o moderní kancelářskou budovu s osmi nadzemními podlažími a dalšími dvěma podzemními podlažími, která jsou určena především pro parkování aut. Obchodní prostory se nacházejí v prvním nadzemním podlaží.

Vlastníkem administrativní budovy DOCK IN ONE je společnost DOCK 01, s.r.o.

Administrativní budova DOCK IN ONE (č.p. 2449) se nachází na parcele č. 3996/6, v katastrálním území Libeň, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví 12405.

Budova má celkovou pronajimatelnou plochu (GLA) 9.422,31 m², dále podle typu prostor:

Celková pronajimatelná plocha (GLA)	9.422,31 m ²
GLA kanceláří	8.676,59 m ²
GLA obchodních prostor	176,92 m ²
GLA skladů	181,79 m ²
GLA teras	387,01 m ²
Celkový počet jednotek	85 (z toho 85 parkovacích míst)

Tržní hodnota Projektu DOCK IN ONE k 31. prosinci 2024 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Savills CZ s.r.o. činí 30.100.000 EUR.



4.5.2 Popis Projektu DOCK IN TWO

Druhá administrativní budova DOCK IN TWO byla dokončena v roce 2017. Jedná se o moderní kancelářskou budovu se šesti nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím, které je určeno především pro parkování aut. Obchodní prostory se nacházejí v prvním nadzemním podlaží.

Vlastníkem administrativní budovy DOCK IN TWO je společnost DOCK 02, s.r.o.

Administrativní budova DOCK IN TWO (č.p. 2485) se nachází na parcele č. 3997/70, v katastrálním území Libeň, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví 15101.

Budova má celkovou pronajímatelnou plochu (GLA) 9.017,89 m², dále podle typu prostor:

Celková pronajímatelná plocha (GLA)	9.017,89 m ²
GLA kanceláří	6.809,36 m ²
GLA obchodních prostor	1.622,35 m ²
GLA skladů	129,88 m ²
GLA teras	456,30 m ²
Celkový počet jednotek	87 (z toho 87 parkovacích míst)

Tržní hodnota Projektu DOCK IN TWO k 31. prosinci 2024 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Savills CZ s.r.o. činí 29.100.000 EUR.



4.5.3 Popis Projektu DOCK IN THREE

Třetí administrativní budova DOCK IN THREE byla dokončená v roce 2019. Jedná se o moderní kancelářskou budovu se sedmi nadzemními podlažími a třemi podzemními podlažími, která jsou určena především pro parkování aut. Obchodní prostory se nacházejí v prvním nadzemním podlaží.

Vlastníkem administrativní budovy DOCK IN THREE je společnost DOCK 03, s.r.o.

Administrativní budova DOCK IN THREE (č.p. 2506) se nachází na parcelách č. 3959/30 a 4005/2, v katastrálním území Libeň, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví 15382.

Budova má celkovou pronajímatelnou plochu (GLA) 18.684,64 m², dále podle typu prostor:

Celková pronajímatelná plocha (GLA)	18.684,64 m ²
GLA kanceláří	16.136,69 m ²
GLA obchodních prostorů	1.502,10 m ²
GLA skladů	559,50 m ²
GLA teras	486,35 m ²
Celkový počet jednotek	189 (z toho 189 parkovacích míst)

Tržní hodnota Projektu DOCK IN THREE k 31. prosinci 2024 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Savills CZ s.r.o. činí 65.560.000 EUR.



4.5.4 Popis Projektu DOCK IN FOUR

Čtvrtá administrativní budova DOCK IN FOUR byla dokončena v roce 2020. Jedná se o moderní kancelářskou budovu s osmi nadzemními podlažími a třemi podzemními podlažími, která jsou určena především pro parkování aut. Obchodní prostory se nacházejí v prvním nadzemním podlaží.

Vlastníkem administrativní budovy DOCK IN FOUR je společnost DOCK 04, s.r.o.

Administrativní budova DOCK IN FOUR (č.p. 2514) se nachází na parcele č. 4004/140, v katastrálním území Libeň, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví 16140.

Budova má celkovou pronajímatelnou plochu (GLA) 25.455,12m², dále podle typu prostor:

Celková pronajímatelná plocha (GLA)	25.455,12 m ²
GLA kanceláří	21.279,78 m ²
GLA obchodních prostorů	2.116,30 m ²
GLA skladů	1.091,60 m ²
GLA teras	967,44 m ²
Celkový počet jednotek	267 (z toho 267 parkovacích míst)

Tržní hodnota Projektu DOCK IN FOUR k 31. prosinci 2024 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Savills CZ s.r.o. činí 91.400.000 EUR.



4.5.5 Popis Projektu DOCK IN FIVE

Pátá administrativní budova DOCK IN FIVE byla dokončená v roce 2022. Jedná se o moderní kancelářskou budovu s osmi nadzemními podlažími a třemi podzemními podlažími, která jsou určena především pro parkování aut. Obchodní prostory se nacházejí v prvním nadzemním podlaží.

Vlastníkem administrativní budovy DOCK IN FIVE je společnost DOCK 05, s.r.o.

Administrativní budova DOCK IN FIVE (č.p. 2538) se nachází na parcele č. 4004/73, v katastrálním území Libeň, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví 16143.

Budova má celkovou pronajímatelnou plochu (GLA) 25.095,71 m², dále podle typu prostor:

Celková pronajímatelná plocha (GLA)	25.095,71 m ²
GLA kanceláří	20.598,06 m ²
GLA obchodních prostorů	2.316,90 m ²
GLA skladů	2.316,90 m ²
GLA teras	768,55 m ²
Celkový počet jednotek	300 (z toho 300 parkovacích míst)

Tržní hodnota Projektu DOCK IN FIVE k 31. prosinci 2024 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Savills CZ s.r.o. činí 91.900.000 EUR.



4.5.6 Financování Projektu DOCK IN

Financování Projektu DOCK IN bylo zajištěno zejména na základě:

- (a) termínované úvěrové smlouvy až do výše 27.500.000 EUR uzavřené dne 1. listopadu 2021 mezi Ručitelem jako dlužníkem a společností J&T BANKA jako původním věřitelem (*Original Lender*), aranžérem (*Arranger*), agentem (*Agent*) a agentem pro zajištění (*Security Agent*), ve znění pozdějších dodatků, s datem splatnosti 30. září 2027 (**Úvěr Ručitele**);
- (b) úvěrové smlouvy až do výše 130.000.000 EUR uzavřené dne 5. května 2021 mezi Projektovými společnostmi jako dlužníky, společností Deutsche Pfandbriefbank AG jako agentem (*Agent*), aranžérem (*Arranger*) a věřitelem (*Lender*) a společností Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale jako aranžérem (*Arranger*) a věřitelem (*Lender*), ve znění pozdějších dodatků, s datem splatnosti 10. května 2026 (**Seniorní Úvěr**); a
- (c) následujících vnitroskupinových úvěrových smluv a půjčkách:
 - (i) smlouva o úvěru až do výše 4.500.000 EUR uzavřená dne 25. června 2020 původně mezi společností DOCK 01, s.r.o. jako věřitelem a společností Crestyl Newco No. 3, s.r.o. jako dlužníkem, ve spojení s dohodou o převzetí dluhu, na základě které Ručitel převzal dluh společnosti Crestyl Newco No. 3, s.r.o. vzniklý ze smlouvy o úvěru, s datem splatnosti 31. srpna 2026;
 - (ii) smlouva o úvěru až do výše 75.000.000 Kč uzavřená dne 13. dubna 2012 původně mezi společností DOCK 01, s.r.o. jako dlužníkem a společností UBM Liegenschaftsverwaltung GmbH jako věřitelem, ve spojení s dohodou o postoupení smlouvy, na základě které došlo k postoupení smlouvy o úvěru ze společnosti UBM Liegenschaftsverwaltung GmbH na společnost River Avenue limited, s dohodou o postoupení smlouvy, na základě které došlo k postoupení smlouvy o úvěru ze společnosti River Avenue limited na společnost Crestyl Newco No. 3 s.r.o. a s dohodou o postoupení smlouvy, na základě které došlo k postoupení smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Newco No. 3 s.r.o. na Ručitele, s datem splatnosti 31. srpna 2026;
 - (iii) smlouva o úvěru až do výše 2.000.000 EUR uzavřená dne 20. prosince 2023 mezi společností Dock 02 s.r.o. jako věřitelem a Ručitelem jako dlužníkem, s datem splatnosti 31. srpna 2026;
 - (iv) smlouva o úvěru až do výše 30.000.000 Kč uzavřená dne 7. ledna 2016 původně mezi společností Dock 02 s.r.o. jako dlužníkem a společností Crestyl Holding Limited jako

věřitelem, ve spojení s dohodou o postoupení smlouvy, na základě které došlo k postoupení smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Holding Limited na společnost Crestyl Commercial Development Limited, s dohodou o postoupení smlouvy, na základě které došlo k postoupení smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Commercial Development Limited na společnost Crestyl Holding Limited a s dohodou o postoupení smlouvy, na základě které došlo k postoupení smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Holding Limited na Ručitele, s datem splatnosti 31. srpna 2026;

- (v) smlouva o úvěru až do výše 7.452.000 EUR uzavřená dne 19. prosince 2022 mezi společnostmi DOCK 03, s.r.o. jako věřitelem a Ručitelem jako dlužníkem, s datem splatnosti 31. srpna 2026;
- (vi) smlouva o úvěru až do výše 8.308.974,94 EUR uzavřená dne 1. června 2009 původně mezi společnostmi River Avenue Limited jako věřitelem a společností Docks Commercial, s.r.o. jako dlužníkem, ve spojení s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti River Avenue Limited na společnost Crestyl Holding Limited, s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Holding Limited na společnost Crestyl Commercial Development, s.r.o., s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Commercial Development, s.r.o. na Ručitele, s tím, že část jmění zahrnující práva a povinnosti dlužníka z této smlouvy o úvěru přešla v důsledku rozdělení odštěpením ze společnosti Docks Commercial, s.r.o. na společnost Dock 05, s.r.o., s datem splatnosti 31. srpna 2026;
- (vii) smlouva o úvěru až do výše 1.000.000 EUR uzavřená dne 18. ledna 2016 původně mezi předchůdcem Ručitele jako věřitelem a společností Docks Commercial, s.r.o. jako dlužníkem, s tím, že část jmění zahrnující práva a povinnosti dlužníka z této smlouvy přešla v důsledku rozdělení odštěpením ze společnosti Docks Commercial, s.r.o. na společnost Dock 05, s.r.o., s datem splatnosti 31. srpna 2026;
- (viii) smlouva o úvěru až do výše 1.000.000 EUR uzavřená dne 7. srpna 2023 mezi společnostmi Crestyl High Street s.r.o. jako dlužníkem a Ručitelem jako věřitelem, s datem splatnosti 31. prosince 2026;
- (ix) smlouva o úvěru až do výše 10.000.000 EUR uzavřená dne 19. července 2023 mezi společnostmi Crestyl Investments Sàrl jako dlužníkem a Ručitelem jako věřitelem, s datem splatnosti 30. září 2027;
- (x) smlouva o úvěru až do výše 75.000.000 Kč, uzavřená dne 4. května 2016 původně mezi společnostmi Crestyl Holding Limited jako věřitelem a společností Docks Commercial s.r.o. jako dlužníkem, ve spojení s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Holding Limited na společnost Crestyl Commercial Development s.r.o., s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Commercial Development s.r.o. na Ručitele, s tím, že část jmění zahrnující práva a povinnosti dlužníka z této smlouvy přešla v důsledku rozdělení odštěpením ze společnosti Docks Commercial, s.r.o. na společnost Dock 05, s.r.o., s datem splatnosti 31. srpna 2026; a
- (xi) smlouva o úvěru až do výše 24.000.000 EUR, uzavřená dne 1. června 2009 původně mezi společnostmi River Avenue Limited jako věřitelem a společností Docks Commercial s.r.o. jako dlužníkem, ve spojení s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti River

Avenue Limited na společnost Crestyl Holding Limited, s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Holding Limited na společnost Crestyl Commercial Development s.r.o., s dohodou o postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru, na základě které došlo k postoupení pohledávek ze smlouvy o úvěru ze společnosti Crestyl Commercial Development s.r.o. na Ručitele, s tím, že část jmění zahrnující práva a povinnosti dlužníka z této smlouvy přešla v důsledku rozdělení odštěpením ze společnosti Docks Commercial, s.r.o. na společnost Dock 05, s.r.o., s datem splatnosti 31. srpna 2026.

Jak je popsáno v části VI (Použití výnosů emise) tohoto prospektu, Ručitel použije výtěžek z emise Dluhopisů na splacení existujícího Úvěru Ručitele.

Pohledávky vzniklé na základě úvěrových smluv popsanych v odstavci ((c) v bodech (i), (iii) a (v) výše budou na základě Dohody o podřízenosti (viz odstavec (b) článku 3.3 (*Zajištění dluhů z Dluhopisů*) kapitoly IV (*Emisní podmínky dluhopisů*)) podřízeny tzv. seniorním pohledávkám, které tvoří (resp. budou tvořit), mimo jiné, pohledávky na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů, úroků z Dluhopisů a jakýchkoliv plateb z titulu Finanční záruky.

4.5.7 Majetková struktura Projektu DOCK IN

Projekt DOCK IN, respektive příslušné nemovitosti jsou vlastněny jednotlivými Projektovými společnostmi. K datu vyhotovení Prospektu je vlastníkem 100% podílů ve všech Projektových společnostech Ručitel.

5. Organizační struktura Ručitele a Skupiny

5.1 Společník Ručitele

Jediným společníkem Ručitele je společnost Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 235 98 191, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 429859.

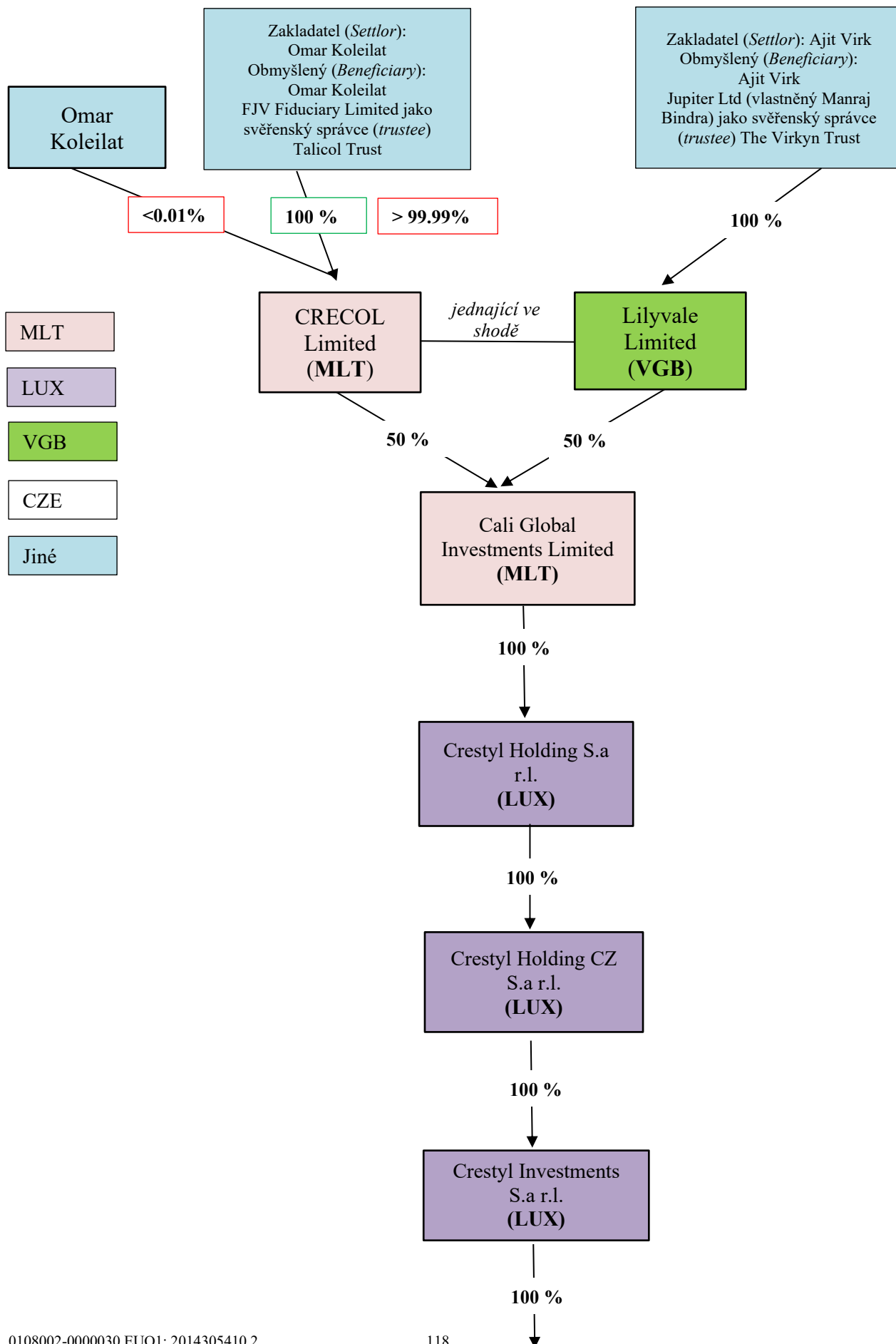
Společnost Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o. je vlastníkem 100 % podílu v Ručiteli, prostřednictvím kterého Ručitele přímo ovládá a kontroluje.

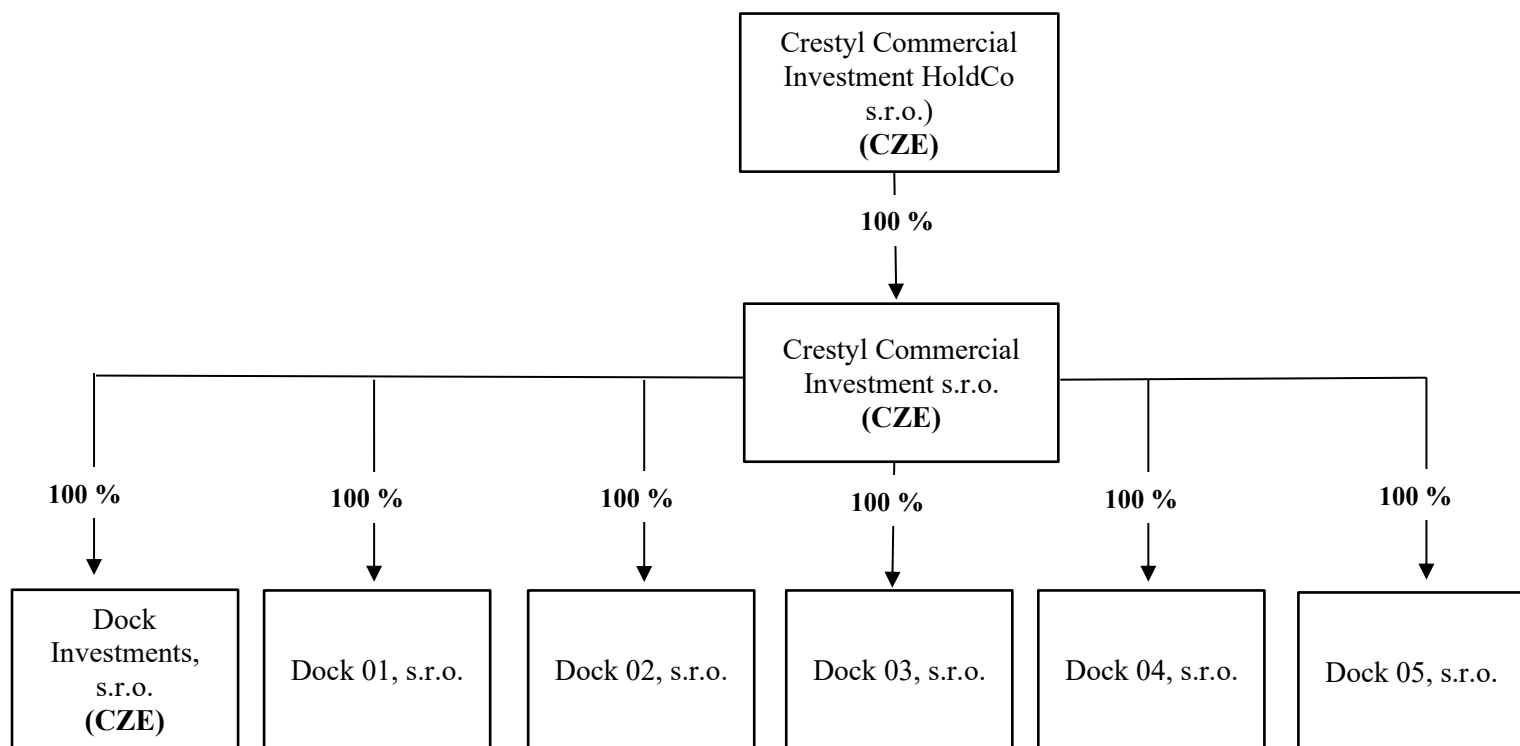
Společnost Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o. je jediným společníkem, do jehož působnosti patří rozhodování o věcech spadajících do působnosti valné hromady. Společnost Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o. je jediným subjektem oprávněným přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito a nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Ovládajícími osobami Ručitele (a tím i Emitenta) jsou k datu Prospektu Omar Koleilat, dat. nar. 1.9.1975 a Ajit Virk, dat. nar. 25.12.1962.

5.2 Skupina

Níže je uvedeno schéma organizační struktury společností ze Skupiny, které zobrazuje postavení Ručitele ve Skupině, postavení Skupiny ve Skupině Crestyl, jednotlivé podíly na hlasovacích právech, jakož i konečné vlastníky Emitenta:





Závislost Ručitele na Projektových společnostech a společnostech Skupiny Crestyl

S ohledem na hlavní činnosti Ručitele blíže popsané v bodě 4.1 (*Činnosti prováděné Ručitelem*) této kapitoly výše bude schopnost Ručitele splnit své závazky významně ovlivněna schopností Projektových společností splnit závazky vůči Ručiteli, respektive vygenerovat dostatečný zisk tak, aby mohl Ručitel pokrýt své závazky, což vytváří závislost příjmů Ručitele na zdrojích ze Skupiny a hospodářských výsledcích Projektových společností.

Ručitel je závislý na poskytování služeb od servisních společností Skupiny Crestyl, a to Crestyl Real Estate s.r.o., která zajišťuje služby spojené s výstavbou nemovitostí a s korporátními službami Projektovým společností jako jsou projektové řízení, marketing, právní služby, zajištění a správa bankovních úvěrů, plánování a rozpočtování, účetnictví a správa daní a dále na společnosti FACILITY PRO s.r.o., která zajišťuje správu nemovitostí pro dokončené investiční nemovitosti.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Ručitele vůči třetí osobě.

6. Informace o trendech

6.1 Žádná významná negativní změna

Ručitel prohlašuje, že od jeho vzniku nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele nebo finanční výkonnosti Skupiny.

6.2 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Ručitel je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Ručitele) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou popsány níže.

6.3 Trendy na trhu komerčních nemovitostí

Ručitel na základě své interní analýzy eviduje a sleduje následující trendy na trhu komerčních nemovitostí.

Očekáváme, že míra neobsazenosti kanceláří v Praze se ustálí kolem 7 % kvůli trvale omezené nové nabídce moderních kanceláří a stabilní poptávce, zejména v atraktivních lokalitách. U některých konkrétních projektů, obzvláště na okraji města, však může docházet k problémům v důsledku snižování metráže pronajímaných prostor většími nájemci v průměru o 30–50 %. Podnájemní prostory velmi dobře uspokojují poptávku – aktuální míra jejich neobsazenosti je podle analýzy emitenta jen 1 %.

V rámci struktury poptávky lze sledovat rostoucí zájem o flexibilní nájemní modely, zejména mezi malými a středními podniky. Tyto subjekty vyhledávají kancelářské prostory s možností krátkodobých či střednědobých nájmu a vyšší mírou provozní flexibility. V důsledku toho dochází ke zvýšenému zájmu o prostory provozované v režimu coworkingu a servisovaných kanceláří, jejichž podíl na trhu zůstává relativně nízký, avšak vykazuje růstový trend.

S ohledem na demografický vývoj a měnící se preference zaměstnanců je rovněž zaznamenáván posun ve vnímání lokalit kancelářských prostor. Zatímco dříve převažovala preference centrálních lokalit, nyní se zvyšuje atraktivita kancelářských projektů situovaných v lokalitách s kvalitní dopravní dostupností, dostupným parkováním a rozvinutou občanskou vybaveností.

Náklady na vybavení a úpravu kancelářských prostor (tzv. fit-outy) hrají klíčovou roli při rozhodování mnoha nájemců o případném zmenšení pronajímaných prostor nebo přestěhování. Plně vybavené prostory, které jsou upravené na míru, tak představují vhodné řešení pro mnohé potenciální nájemce či podnájemce – zvláště v lokalitách jako např. Karlín.

ESG hraje extrémně důležitou roli při rozhodování o relokační a nedostatek nové udržitelné nabídky dále omezuje možnosti nájemců.

Nájemci čím dál častěji kladou důraz na vysokorychlostní konektivitu, inteligentní řízení spotřeby energií a integrované systémy pro správu budov. Tato technologická úroveň se stává významným faktorem při výběru nájemního prostoru, zejména u nadnárodních společností a technologických firem.

Nájmy kanceláří rostou od 1. čtvrtletí 2023 napříč všemi trhy a jejich podkategoriemi. Největší růst byl zaznamenán v centru města a vnitřním městě – nejpobulárnějších kancelářských lokalitách. Ceny nájmu nové plánovaných projektů tlačí nájem výše, stejně jako trvale nízká míra neobsazenosti.

Vzhledem k vyšším úrokovým sazbám a přísnějším podmínkám financování bude spekulativní výstavba nových kanceláří velmi vzácná. Je extrémně obtížné pro developery zahájit výstavbu za rozumných a proveditelných podmínek. Sledujeme převod kancelářských projektů na rezidenční, což dále snižuje míru neobsazenosti kancelářských projektů.

Finančně silní developeři s vlastním kapitálem pokračují ve výstavbě kanceláří a udávají tempo trhu s novými AAA projekty plánovanými k dokončení po roce 2026.

Je nerealistické očekávat, že se zaměstnanci vrátí do kanceláří na 100 % úroveň před pandemií COVID-19, protože většina firem zavedla nějakou formu hybridního modelu práce. Podle údajů o mobilitě však podíl práce z domova zůstává v kancelářských trzích střední Evropy výrazně nižší než v metropolitních městech západní Evropy nebo USA.

Sledujeme zvýšenou aktivitu na trhu kancelářských investic, zejména ze strany lokálních investorů. Očekáváme však také návrat západních institucionálních investorů během jednoho až dvou let.

7. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel neuveřejnil žádné prognózy ani odhady zisku.

8. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

8.1 Jednatelé

Statutárním orgánem společnosti jsou 3 (tři) jednatelé. Jednatelům přísluší obchodní vedení Ručitele a všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Ručitele. Jednatelé volí a odvolávají valná hromada (resp. jediný společník).

Ručitele zastupují vždy dva jednatelé společně.

Jednatelé Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

Magda Pokorná

Den vzniku funkce: 1. srpna 2021

Praxe a další relevantní informace: Paní Magda Pokorná působí ve Skupině Crestyl od roku 2020 jako ředitelka pro korporátní záležitosti developera.

V minulosti působila v advokacii, a to v předních advokátních kancelářích (Allen & Overy či Squire Patton Boggs). V advokacii vedla korporátní a realitní M&A transakce včetně private equity a vytváření joint venture podniků, a to nejen v České republice, ale i v širším regionu střední a východní Evropy. V oblasti realit poskytovala poradenství na různých typech transakcí u komerčních, rezidenčních i hotelových projektů, má i zkušenosti v oblasti realitního developmentu.

Vystudovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a Harvard Law School.

Paní Magda Pokorná dále působí v orgánech následujících společností, které jsou z pohledu Ručitele významné:

- WELWYN COMPANY, a.s. (člen dozorčí rady);
- CRESTYL real estate, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- NR7 HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);

- Palace Savarin HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Savarin HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Commercial Development s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl High Street s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Residential Development s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Semerínka HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Residence Gama HoldCo s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- CPHQ s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Financial Services, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 7 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Sarvo Partners s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Cali Prop No.3 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl HC-1, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Residence Vinohradská HoldCo s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Cali Prop No. 5 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Holding PL s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 33, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Residential PL s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 35, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 36, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl SICAV a.s. (člen statutárního orgánu);

Jozef Ďurík

Den vzniku funkce:

23. února 2022

Praxe a další relevantní informace:

Pan Jozef Ďurík působí ve Skupině Crestyl od roku 2010, přičemž od roku 2021 vykonává funkci finančního ředitele.

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze.

Pan Jozef Ďurík dále působí v orgánech následujících společností:

- WELWYN COMPANY, a.s. (člen statutárního orgánu);

- FACILITY PRO s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- CRESTYL properties s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- CRESTYL projects s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Vršovice s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- DOCK 01, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Projekt Barrandov s.r.o. v likvidaci (člen statutárního orgánu);
- VUJEZD, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Docks Commercial s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- AV - HD partneři s.r.o. v likvidaci (člen statutárního orgánu);
- DR BC4, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Beroun Hills, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Tulipa Vokovice s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- CRESTYL real estate, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- River Watch 1 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Marina Boulevard s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- River Watch 3 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- River Watch 2 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Crestyl Newco No. 2, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Crestyl Newco No. 1, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Crestyl Newco No. 3, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Zámecké zahrady IV., s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Zámecké zahrady III., s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- NR7 HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Palace Savarin HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Commercial Development s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl High Street s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Residential Development s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Jihomoravské náměstí, s.r.o. (člen statutárního orgánu);

- Crestyl Brno Ečerova, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Halasovo náměstí, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 19, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 21, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 20, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 17, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Semerínka, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 24, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Semerínka HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Vondrákova, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Tkalcovská, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Židenice, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Novolišeňská, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 18, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Gama HoldCo s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- ZÁMECKÉ ZAHRADY CENTRUM, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Brno New Town Square, s.r.o. (člen statutárního orgánu).

Simon Johnson

Den vzniku funkce: 23. února 2022

Praxe a další relevantní informace: Pan Simon Johnson působí ve Skupině Crestyl od roku 2011, přičemž od roku 2024 vykonává funkci generálního ředitele (CEO).

Má 35 let zkušeností v oblasti realitního developmentu a významně se podílel na rozvoji komerčních nemovitostí především v Londýně, Praze a Bratislavě.

Pan Simon Johnson dále působí v orgánech následujících společností, které jsou z pohledu Ručitele významné:

- Colcon Management, a.s. (člen statutárního orgánu);
- WELWYN COMPANY, a.s. (člen statutárního orgánu);
- FACILITY PRO s.r.o. (člen statutárního orgánu);

- CRESTYL properties s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- CRESTYL projects s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Vršovice s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- DOCK 01, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Projekt Barrandov s.r.o. v likvidaci (člen statutárního orgánu);
- VUJEZD, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Docks Commercial s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- AV - HD partneři s.r.o. v likvidaci (člen statutárního orgánu);
- DR BC4, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Beroun Hills, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Tulipa Vokovice s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- CRESTYL real estate, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- River Watch 1 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Marina Boulevard s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- River Watch 3 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- River Watch 2 s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Crestyl Newco No. 2, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Crestyl Newco No. 1, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Crestyl Newco No. 3, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Zámecké zahrady IV., s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Zámecké zahrady III., s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- NR7 HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Palace Savarin, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Palace Savarin HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- DOCK 06, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Savarin HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Commercial Development s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl High Street s.r.o. (člen statutárního orgánu);

- Crestyl Residential Development s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Jihomoravské náměstí, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Ečerova, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Halasovo náměstí, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 19, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 21, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 20, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 17, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Semerínka, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 24, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Semerínka HoldCo, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Vondrákova, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Tkalcovská, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Židenice, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Brno Novolišeňská, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Crestyl Newco No. 18, s.r.o. (člen statutárního orgánu);
- Rezidence Gama HoldCo s.r.o. (člen statutárního orgánu).

8.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Ručitel nemá zřízené žádné dozorčí nebo kontrolní orgány.

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

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatelů Ručitele k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů či v představenstvech nebo dozorčích radách společností uvedených v článku 8.1 výše může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a veškerých prováděcích předpisů a podzákonných norem s těmito zákony souvisejících. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

9. Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají, nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny.

10. Významná změna finanční pozice Ručitele

Od data posledních auditovaných finančních výkazů Ručitele, tj. 31. prosince 2024, do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny ve finanční pozici Ručitele nebo Skupiny.

11. Dostupné dokumenty

Plné znění zakladatelské listiny Ručitele je k dispozici na webové stránce www.dockinvestments.cz , v sekci základní dokumenty.

12. Významné smlouvy

Ručitel nemá k datu Prospektu uzavřené žádné významné smlouvy mimo rámec běžného podnikání Ručitele, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě vydaných cenných papírů, s výjimkou úvěru popsaného v kapitole VI. Použití výnosů emise.

XI. ZAJIŠTĚNÍ

Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (**Zajištění**) a dále Dohodou o podřízenosti a Finanční zárukou, a to způsobem popsáným v této kapitole a Emisních podmínkách.

1. Podíl v Ručiteli

1.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění je 100% podíl v Ručiteli, jak je blíže popsán v bodě X.3.3 Základní kapitál Ručitele kapitoly X. Informace o Ručiteli tohoto Prospektu (**Podíl v Ručiteli**).

1.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je společnost Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o., která je blíže popsána v bodě 5.1 Společník Ručitele kapitoly X. Informace o Ručiteli tohoto Prospektu.

1.3 Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Ručitele jsou podrobněji popsány kapitole VIII. Vybrané finanční informace Ručitele tohoto Prospektu.

1.4 Vznik zajištění

Nejpozději do 10 Pracovních dnů od Data emise dojde ke vzniku zástavního práva k Podílu v Ručiteli na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli, která bude uzavřena mezi Crestyl Commercial Investment HoldCo s.r.o. jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli**). Zástavní právo k Podílu v Ručiteli bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

1.5 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Podílu v Ručiteli budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli.

1.6 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Podílu v Ručiteli bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Podílu v Ručiteli bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovacími dokumenty a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovacími dokumenty a Smlouvou s agentem pro zajištění v budoucnu kdykoliv do 31. října 2040 včetně a které jsou následujícího druhu:

- (i) dluhy spočívající v povinnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů,
- (ii) úroky nebo úroky z prodlení (včetně Mimořádného výnosu),
- (iii) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů,
- (iv) dluhy z ručení nebo finanční záruky,
- (v) dluhy vyplývající ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem,

- (vi) aranžérský poplatek, agentský poplatek nebo jiný poplatek,
- (vii) účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění,
- (viii) náhrada škody včetně ušlého zisku a nemajetková újma,
- (ix) smluvní pokuta,
- (x) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení, nebo
- (xi) dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání,

a to do celkové výše 1.875.000.000 Kč.

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

Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli, včetně zástavního práva k Podílu v Ručiteli a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli se budou řídit českým právem.

2. Pohledávky z vázaného účtu

2.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze smlouvy o vedení níže specifikovaného vázaného účtu Emitenta u J&T BANKY (**Pohledávky z vázaného účtu**):

Smlouva o vedení vázaného účtu	Banka	Měna
Smlouva o vázaném účtu (<i>Escrow Account Contract</i>)	Agent pro zajištění	koruna česká (Kč)

2.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent.

2.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise dojde k zastavení práva k Pohledávkám z vázaného účtu na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu**). Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

2.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu.

2.5 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovacími dokumenty a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovacími dokumenty a Smlouvou s agentem pro zajištění v budoucnu kdykoliv do 31. října 2040 včetně a které jsou následujícího druhu:

- (i) dluhy spočívající v povinnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů,
- (ii) úroky nebo úroky z prodlení (včetně mimořádného úrokového výnosu),
- (iii) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů,
- (iv) dluhy z ručení nebo finanční záruky,
- (v) dluhy vyplývající ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem,
- (vi) aranžérský poplatek, agentský poplatek nebo jiný poplatek,
- (vii) účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění,
- (viii) náhrada škody včetně ušlého zisku a nemajetková újma,
- (ix) smluvní pokuta,
- (x) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení, nebo
- (xi) dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání,

a to do celkové výše 1.875.000.000 Kč Kč.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu, včetně zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu se budou řídit českým právem.

XII. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tito budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v zemích uvedených v úvodu tohoto odstavce. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizové právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. v této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 01. 01. 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. 12. 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

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

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

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

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

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

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

Dluhopis znamená pro účely této kapitoly jakýkoli dluhopis vydaný podle Zákona o dluhopisech.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Úrokový příjem

1.1 Daňoví rezidenti ČR

1.1.1 *Fyzické osoby*

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

1.1.2 *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplacený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

1.2 Daňoví nerezidenti ČR

1.2.1 *Fyzické osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. v ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. v takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

1.2.2 *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. v ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. v takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

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

2. **Zisky/ztráty z prodeje**

2.1 **Daňoví rezidenti ČR**

2.1.1 *Fyzické osoby*

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

- (a) úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- (b) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) (**3R Osvobození**).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázaný zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných

papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

2.1.2 *Právníkové osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníkovou osobou 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.

2.2 **Daňoví nerezidenti ČR**

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

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

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

2.2.2 *Fyzické osoby*

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

- (a) úhrn (hrubých a celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- (b) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

2.2.3 Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

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

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

2.3 Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

2.4 Oznamovací povinnost

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

2.5 Devizová regulace

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

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

XIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ A RUČITELI

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

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (ZMPS).

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

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení Brusel I**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy na Kypru se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a kyperským právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je na Kypru přímo aplikovatelné Nařízení Brusel I. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná na Kypru za podmínek uvedených v Nařízení Brusel I, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem na Kypru jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

XIV. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1. Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v Datu emise nebo okolo Data emise smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na jejímž základě pověří společnost J&T BANKA jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o upsání**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 750.000.000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

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

2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem může běžet od 1. října 2025 do 30. září 2026 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221710666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek,

pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Emitent je oprávněn na základě společného rozhodnutí Emitenta a Manažera vydat v Emisní lhůtě, případně v jakékoli Dodatečné emisní lhůtě, dosud nevydané Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise.

Takto vydané Dluhopisy budou případně také veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů vydaných k Datu emise. Samotné veřejné nabízení, upisování a vydávání takto vydaných Dluhopisů bude technicky probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě veřejného nabízení a úpisu Dluhopisů vydaných k Datu emise primárně na účet investora, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání pokynu k nákupu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 2 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů a bude hrazena Emitentem.

Investor složí prostředky na příslušný bankovní účet a v příslušném termínu uvedeném ve smlouvě o úpisu (nejpozději však bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše kupní ceny bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *DOCK INVESTMENTS s.r.o.*

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

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta www.dockinvestments.cz.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.dockinvestments.cz a na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *DOCK INVESTMENTS s.r.o.*, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

3. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU v platném znění (**MiFID II**) a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrané všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

4. Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 31. října 2025. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

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

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s

Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 31. října 2025 do 30. září 2026 (včetně) a výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta www.dockinvestments.cz.

Délka nabídkového období: 1. října 2025 – 30. září 2026 (včetně).

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.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

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

Finanční zprostředkovatel používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.

XV. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Interní schválení

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 23. září 2025 a rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 23. září 2025. Vystavení Finanční záruky bylo schváleno rozhodnutím jednatelů Ručitele ze dne 23. září 2025 a rozhodnutím jediného společníka Ručitele ze dne 23. září 2025.

2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu, Nařízením o formátu a obsahu prospektu a předpisy Regulovaného trhu BCPP.

3. Auditor Emitenta a Ručitele

Zahajovací rozvaha Emitenta k 12. květnu 2025 byla auditována společností Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, osvědčení č. 401. Individuální účetní závěrky Ručitele za roky 2024 a 2023 byly auditovány společností Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, osvědčení č. 401.

Auditor, společnost Ernst & Young Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi ani Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů společností tvořících Skupinu, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele či Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Ručitele či Emitenta a (iii) členství v orgánech Ručitele či Emitenta a (iv) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

4. Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají, nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají, nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny.

5. Významná změna finanční pozice

Od data zahajovací rozvahy Emitenta, tj. 12. srpna 2025, do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné negativní změny vyhlídek Emitenta, ani žádné významné změny finanční výkonnosti Skupiny.

Od data posledních auditovaných finančních výkazů Ručitele, tj. 31. prosince 2024, do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny ve finanční pozici Ručitele nebo Skupiny.

6. Dostupné dokumenty

Plné znění zakladatelské listiny Emitenta je k dispozici na webových stránkách www.justice.cz – Veřejný rejstřík – vyhledáním Emitenta – Sbírka listin a také na webové stránce Emitenta www.dockinvestments.cz, v sekci „základní dokumenty“.

Plné znění zakladatelské listiny Ručitele je k dispozici na webové stránce www.dockinvestments.cz, v sekci „základní dokumenty“.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou v sídle Emitenta k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

7. Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele nebo Skupiny ani jakékoli významné změně finanční výkonnosti Ručitele nebo Skupiny.

8. Zájem osob zúčastněných na Emisi

Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, tedy společnosti J&T BANKA, která dále působí jako Agent pro zajištění, Administrátor a Kótační agent, znám žádný zájem osob zúčastněných vydávání Dluhopisů, který by byl pro vydávání Dluhopisů podstatný.

XVI. INDEX

3R Osvobození	124	Právnícká osoba	123
Aranžér	129	Prémie za předčasnou splatnost	123
Auditor Ručitele	94	Příkazní smlouva	129
CAS	4	Projektová společnost	7, 14
Centrální depozitář	2	Projektové společnosti	7, 14
cizí rozhodnutí	128	Prospekt	1
Daňový nerezident ČR	122	Regulovaný trh a BCPP	2
Daňový rezident ČR	122	RICS	51
Den předčasné splatnosti	8	Ručitel	1
Diskont	122	Seniorní Úvěr	106
Diskontovaný dluhopis	122	Skupina	10, 18
Dluhopis	123	Skupina Crestyl	96
Dluhopisy	1	Skutečný vlastník	123
Emise	1	Smlouva o upsání	129
Emisní podmínky	1	Smlouva o zamezení dvojího zdanění	123
Emitent	1	Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Ručiteli	119
IFRS	4	Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu	120
J&T BANKA	2, 6	Smlouvy o úvěru	31
Krizový zákon	122	Srážková daň	123
Kupón	123	Stálá provozovna v ČR	123
Kupónový dluhopis	123	Účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2023	86
Manažer	2, 6	Účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2024	86
MiFID II	131	USA	23
Mimořádný výnos	8	Ústavní zákon o bezpečnosti ČR	122
Nadřízené bankovní financování	10, 18	Úvěr Ručitele	106
Nařízení Brusel I	128	Velká Británie	132
Nařízení o formátu a obsahu prospektu	1	Zajištění	119
Nařízení o prospektu	1	Zajištění daně	123
Novela ZDP 2021	122	Zákon o cenný papírech USA	3
Občanský zákoník	6	Zákon o daních z příjmů	122
Objednávka	129	Zástavní práva	30
Ocenění	51	Zástavní smlouvy	30
Oznámení o předčasném splacení	8	ZMPS	128
Plátce daně	123	ZOK	6
Podíl v Ručiteli	119	Zvolený znalec	51
Podřízený věřitel	31		
Pohledávky z vázaného účtu	120		

ADRESY

EMITENT

Dock Investments, s.r.o.
Boudníková 2506/1, Libeň,
180 00 Praha 8

RUČITEL

Crestyl Commercial Investment s.r.o.
Boudníková 2506/1, Libeň,
180 00 Praha 8

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

KOTAČNÍ AGENT

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Dentons Europe CS LLP,
organizační složka
V celnici 1034/6
110 00 Praha 1

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP,
organizační složka
Karolinská 707/7
186 00 Praha 8

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

Ernst & Young Audit, s.r.o.
Na Florenci 2116/15,
Nové Město,
110 00 Praha 1